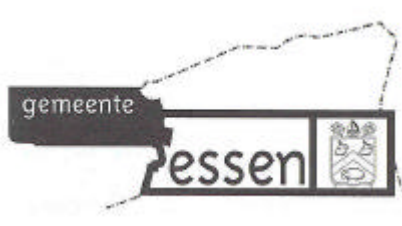


BPA KERKSTRAAT-ZUID



Heuvelplein 23 - 2910 Essen
Tel.: 03 670 01 30 Fax: 03 670 01 55

GEMEENTE ESSEN Provincie Antwerpen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dossiernr.: 99.2876
Projectnr.: 07/3444

juni 2004

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van
bij bevel

de secretaris de burgemeester-voorzitter

Ronny Frederickx Frans Schrauwen

Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van
bij bevel

de secretaris de burgemeester-voorzitter

Ronny Frederickx Frans Schrauwen

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten
gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd
gedurende het openbaar onderzoek van tot

Namens het College van Burgemeester en Schepenen
bij bevel

de secretaris de burgemeester-voorzitter

Ronny Frederickx Frans Schrauwen

Ontwerper: Bart Antheunis

Ruimtelijk planner: Bart Antheunis

ARCADIS Gedas NV
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE

Tel.: 03 360 83 00
Fax: 03 360 83 01



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, verkeersinfrastructuur en milieu-infrastructuur

BTW BE 426.682.709
HRA 282.933
BBL 320.0687053.72



Samenstelling van het dossier:

Het volledige dossier van het BPA Kerkstraat-zuid bestaat uit:

- Plankaart 'bestaande en juridische toestand'
- Plankaart 'bestemmingsplan'
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Memorie van toelichting
met in bijlage administratieve stukken



INHOUDSOPGAVE

DEEL 1:	ALGEMENE BEPALINGEN.....	6
ART 21.	TERMINOLOGIE.....	6
ART 22.	DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEN	8
ART 23.	ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN.....	9
§1.	Reclame	9
§2.	Zones.....	9
§3.	Omgevingsrapport.....	10
§4.	Beplanting.....	11
§5.	Reliëfwijzigingen	11
§6.	Parkeernormen.....	11
§7.	Woonbeleid.....	12
DEEL 2:	VOORSCHRIFTEN.....	13
ART 4.	ZONE VOOR OPEN BEBOUWING.....	13
§1.	Bestemming.....	13
§2.	Perceelsafmetingen	13
§3.	Bebouwing	13
ART 5.	ZONE VOOR OPEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING.....	15
ART 6.	ZONE VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING.....	16
§1.	Bestemming.....	16
§2.	Perceelsafmetingen	16
§3.	Bebouwing	16
ART 7.	ZONE VOOR GEKOPPELDE EN GESLOTEN BEBOUWING	19
§1.	Bestemming.....	19
§2.	Perceelsafmetingen	19
§3.	Bebouwing	19
ART 8.	ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING.....	23
§1.	Bestemming.....	23
§2.	Perceelsafmetingen	23
§3.	Bebouwing	23
ART 10.	CENTRUMZONE	27
§1.	Bestemming.....	27
§2.	Perceelsafmetingen	27
§3.	Bebouwing	27
ART 11.	ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN.....	32
§1.	Bestemming.....	32
§2.	Perceelsafmetingen	32
§3.	Bebouwing	32
§4.	Inrichting.....	34
ART 13.	ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGBOUW	35
§1.	Bestemming.....	35
§2.	Perceelsafmetingen	35
§3.	Bebouwing	35
ART 14.	ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN.....	37
§1.	Bestemming.....	37
§2.	Bebouwing	37
ART 15.	ZONE VOOR AGRARISCH BEDRIJF.....	38
Art. 15.01	Zone voor bedrijfswoning.....	38
§1.	Bestemming.....	38
§2.	Bebouwing	38
§3.	Inrichting.....	39
Art. 15.02	Zone voor landbouwbedrijfsgebouwen	40
§1.	Bestemming.....	40
§2.	Bebouwing	40
§3.	Inrichting.....	41



ART 20.	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	42
§1.	Bestemming	42
§2.	Bebouwing.....	42
§3.	Inrichting	42
ART 21.	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN EEN GROENE OMGEVING.....	43
Art. 21.01	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	43
§1.	Bestemming	43
§2.	Bebouwing.....	43
§3.	Inrichting	44
Art. 21.02	Zone voor parkbegrafplaats	46
§1.	Bestemming	46
§2.	Bebouwing.....	46
§3.	Inrichting	47
ART 51.	VOORTUINSTROOK / ZIJTUINSTROOK MET BOUWVERBOD.....	48
§1.	Bestemming	48
§2.	Inrichting	48
ART 52.	TUINSTROOK	49
§1.	Bestemming	49
§2.	Bebouwing.....	49
§3.	Inrichting	49
ART 54.	TUINSTROOK MET PARKAANLEG.....	51
§1.	Bestemming	51
§2.	Bebouwing.....	51
§3.	Inrichting	51
ART 56.	ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	53
§1.	Bestemming	53
§2.	Bebouwing en constructies.....	53
§3.	Inrichting	53
ART 57.	ZONE VOOR OPENBAAR PARK	54
§1.	Bestemming	54
§2.	Bebouwing en constructies.....	54
§3.	Inrichting	54
ART 58.	ZONE VOOR WATERLOOP	55
§1.	Bestemming	55
§2.	Bebouwing.....	55
§3.	Inrichting	55
ART 59.	ZONE VOOR AGRARISCH GEBRUIK.....	56
§1.	Bestemming	56
§2.	Bebouwing.....	56
§3.	Inrichting	56
ART 71.	ZONE VOOR WEGENIS.....	57
§1.	Bestemming	57
§2.	Inrichting	57
ART 72.	ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSPAD.....	58
§1.	Bestemming	58
§2.	Inrichting	58
ART 73.	ZONE VOOR PARKING.....	59
§1.	Bestemming	59
§2.	Bebouwing en constructies.....	59
§3.	Inrichting	59
ART 74.	ZONE VOOR WEGENIS TOT GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN.....	60
§1.	Bestemming	60
§2.	Inrichting	60
ART 75.	ZONE VOOR GROEN PLEIN.....	61
§1.	Bestemming	61
§2.	Inrichting	61
ART 76.	TE REALISEREN VOET - EN FIETSVERBINDING.....	62
§1.	Bestemming	62
§2.	Inrichting	62



ART 77.	ZONE VOOR ERFTOEGANGEN	63
§1.	Bestemming	63
§2.	Bebouwing	63
§3.	Inrichting.....	63
Bijlage 1:	Beplantingslijst.....	64

DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

ART 1. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Aangebouwd bijgebouw:	gelijkvloers gedeelte van het gebouw achter de verdieping.
Achtergevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de strook voor tuinen.
Alleenstaand gebouw:	een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als gemene muur is opgericht.
Bouwblok:	een geheel van al of niet bebouwde terreinen, begrensd door openbare verkeerswegen in de openlucht of door natuurlijke scheidingen. een vrijstaande woning of meergezinswoning binnen de zone voor wonen in het groen.
Bouwvrije voortuinstrook:	een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn.
Bouwvrije zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Dakuitbouw:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakvenster:	een venster, gelegen in de helling van het schuin dak.
Erker:	een gesloten uitbouw van een gevel die zich over één of meerdere bouwlagen uitstrekt.
Gekoppelde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
Gegroepeerde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen worden afgescheiden door bouwvrije zijstroken.
Gemene muur:	gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand wordt gevormd zonder bouwvrije zijstroken.
Grondoppervlakte:	oppervlakte van een gebouw, inclusief buitenmuren
Hoekgebouw:	een gebouw op een perceel dat aan twee kruisende straten en/of steegjes paalt. Dit gebouw bezit langs twee zijden een voorgevel.
Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 50% van het vloeroppervlak, tenzij anders aangegeven.
Hoogstam:	bestaande boom met een stamomtrek van minimaal 50 cm gemeten op 1 m van het maaiveld.

Inventarisatieplan aanwezige groen:	dit plan bevat een opmeting van alle bomen met een stamomtrek van meer van 50 cm gemeten op 1 m boven het maaiveld.
Kantoor en diensten:	een vertrek bestemd voor beheer, -administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteiten of een openbare diensten of voor activiteiten van een vrij beroep.
Kopgebouw:	eindgebouw van een huizenblok of –groep.
Kopgevel:	vrijstaande gevel van een kopgebouw.
Kroonlijst:	het snijvlak tussen en rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Kroonlijsthoogte:	wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 50 % van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld
Omgevings- en beplantingsplan:	een omgevings- en beplantingsplan bevat de aanduiding van paden, verharding, parking, waterpartijen... met maten en materiaal aanduiding evenals da aanduiding van hoogstammen, plantvakken, gazon,... met afmetingen en plantennamen.
Omgevingsrapport:	een document waarin voor een bepaald project informatie wordt verschaft over de ruimtelijke context, de effecten op, de inpassing in en de kwaliteitsverhoging van de omgeving.
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Plat dak:	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.
Rooilijn:	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
Tuinstrook:	gebied gelegen achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen.
Uitbouw:	een uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
Voorgevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegenis.
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.
Vrijstaande gevel:	een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
Wachtgevel:	gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Woningdichtheid:	wordt uitgedrukt in het aantal woningen per hectare.
Zadeldak:	een dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.
Zone:	het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

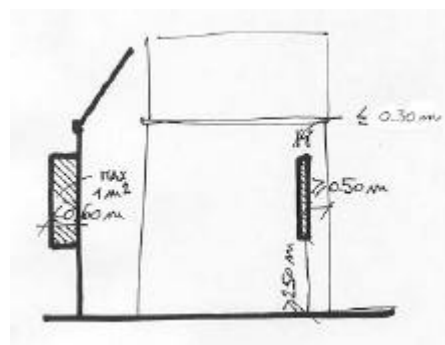
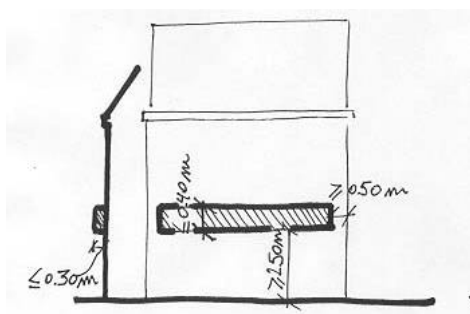
ART 2. DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEN

Eéngzinswoning:	woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Meergezinswoning:	gebouw met meerdere woongelegenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
Diensten:	kantoren en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, studie bureau, praktijken,
Horeca:	café, restaurant, feestzaal, frituur.
Gemeenschapsvoorzieningen:	lager onderwijs, kleuter- en peutertuinen, kinderdagverblijven, cultuur en cultus: bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, gebedshuis, sportvoorzieningen overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau), post.

ART 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

§1. Reclame

Reclame is mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Steeds op de voorgevel en op minimum 0,50 m van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.



Reclame op de gevelvlakken

De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,30 m. Steeds op minimum 2,50 m van het maaiveld. Max. hoogte van de reclame bedraagt 0,40 m.

Reclame haaks op de gevelvlakken

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,60 m. De maximum breedte bedraagt 0,30 m. Steeds op minimum 2,50 m van het maaiveld.

§2. Zones

Binnen het BPA komen de volgende bestemmingszones voor:

- art. 4: zone voor open bebouwing
- art. 5: zone voor open en gekoppelde bebouwing
- art. 6: zone voor gekoppelde bebouwing
- art. 7: zone voor gesloten en gekoppelde bebouwing
- art. 8: zone voor gesloten bebouwing
- art. 10: centrumzone
- art. 11: zone voor wonen in het groen
- art. 12: zone voor meergezinswoningen
- art. 14: zone voor gegroepeerde autobergplaatsen
- art. 15: zone voor agrarisch bedrijf
- art. 21: zone voor gemeenschapsvoorzieningen in een groene omgeving
- art. 20: zone voor openbaar nut
- art. 51: voortuinstrook/zijtuinstrook met bouwverbod
- art. 52: tuinstrook
- art. 54: tuinstrook met parkaanleg
- art. 56: zone voor openbaar groen
- art. 57: zone voor openbaar park

- art. 58: zone voor waterloop
- art. 59: zone voor agrarisch gebruik
- art. 71: zone voor wegenis
- art. 72: zone voor wandel- en fietspad
- art. 73: zone voor parking
- art. 74: zone voor wegenis tot gegroepeerde autobergplaatsen
- art. 75: zone voor groen plein
- art. 76: te realiseren voet- en fietsverbinding
- art. 77: zone voor erftoegangen

§3. Omgevingsrapport

Een omgevingsrapport wordt bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd voor:

- het realiseren van nieuwbouw zijnde woongelegenheden binnen:
 - Art. 11: zone voor wonen in het groen
- het realiseren van nieuwbouw zijnde hoofdgebouwen zoals klaslokalen, sporthal, polyvalente zalen, huisvesting voor specifieke doelgroepen... binnen:
 - Art. 21: zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen.

Het omgevingsrapport geeft inzicht in:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Het geeft eveneens inzicht in de volgende aspecten van het project:

- de bestaande toestand, met een analyse van het terrein zelf en alle percelen in een straal van 50 m. wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, het uitzicht, de inplanting van de gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen (hoogstammen, merkwaardige groenelementen, e.a.), open ruimten, zichten en relaties;
- een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwalificering van de bestemmingen;
- het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de voorschriften;
- een evaluatie van de effecten die het project op zijn omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project op de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die worden voorzien om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluatie heeft betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, e.a.),
 - het straatbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, compositie en materiaalgebruik,
 - de beleavingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, e.a.).

Het omgevingsrapport wordt opgesteld en ingediend onder de verantwoordelijkheid van een erkend architect of ruimtelijk planner.

Indien de noodzaak bestaat dient een fasering van de uitvoering van het project te worden voorgesteld.

Het gemeentebestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie bezorgen.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) verstrekt advies.

§4. Beplanting

Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de groenzones of de aanplantingen te herstellen en/of aan te leggen. Zo kan de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit, de plantmaat of de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd.

Het college van burgemeester en schepenen kan een waarborgsom eisen voor het toekennen van een kapvergunning in functie van het uitvoeren van de heraanplanting.

§5. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

§6. Parkeernormen

Bestemming	Aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein
Meergezinswoningen (nieuwbouw, verbouwen tot meergezinswoning, uitbreiden van het aantal woongelegenheden)	1 parkeerplaats per woongelegenheden
Handel	1 parkeerplaats per 50 m ² verkoopsruimte. (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verkoopsoppervlakte van meer dan 150 m ²)
Horeca	1 parkeerplaats per 50 m ² verbruikersruimte. (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verbruikersoppervlakte van meer dan 100 m ²)
Diensten	1 parkeerplaats per 50 m ² kantoorruimte. (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een kantooroppervlakte van meer dan 100 m ²)
Bedrijven	1 parkeerplaats per 100 m ² bedrijfsruimte. (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een bedrijfsoppervlakte van 200 m ²)
Gemeenschapsvoorzieningen	Het aantal vereiste parkeerplaatsen kan door het college worden opgelegd als bijzondere voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning in functie van de bestemming van het gebouw.

De afmetingen van de parkeerplaatsen: 5 m op 2,50 m bij haaks parkeren, 5,75 m op 2 m bij langsparkeren.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de grenzen van de eigendom waarop het gebouw wordt opgericht of verbouwd, in open lucht of binnen een gebouw. De parkeerplaatsen worden gelijktijdig met de bouwwerken gerealiseerd.

§7. Woonbeleid

Het gemeentebestuur wenst een woonbeleid te voeren waarbij het de bedoeling is op korte termijn betaalbare woningen te realiseren, en de eigen inwoners voorrang te geven op inwijkelingen. Het gemeentebestuur kan bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvraag voorwaarden opleggen die het realiseren van betaalbare woningen tot doel hebben.

Projecten waarbij de eigenaar of promotor zich voorafgaandelijk verbindt tot het realiseren van betaalbare woningen krijgen voorrang op andere projecten. De gemeente mag daartoe de nodige verbintenissen en garanties bepalen en vraagt hierover de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) om advies.

Deze verbintenissen en garanties kunnen onder meer gaan over:

- voldoende kleine percelen en betaalbare woningen realiseren
- voorrang geven aan inwoners uit de gemeente, of personen die een binding met Essen hebben, via een voorrangsregel gedurende een aantal maanden
- het opleggen van een bouwverplichting
- het opleggen van een fasering van de uitvoering van verkavelingen en/of bouwprojecten
- het beperken van nieuwe projecten zolang lopende projecten niet zijn gerealiseerd

DEEL 2: VOORSCHRIFTEN

ART 4. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING**§1. Bestemming****Hoofdbestemming:**

- *ééngezinswoningen*
- *meergezinswoningen* indien aangeduid met **(M)** op het bestemmingsplan

Nevenbestemming:

- *diensten*: enkel op het gelijkvloers tot Maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte;
- *bestaande handels- en horeca-activiteiten*: zonder uitbreiding in oppervlakte.

Woningen en gebouwen aangeduid met ● worden gekenmerkt door een bijzondere architecturale waarde. Bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van deze gebouwen, waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen), wordt de gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) om advies gevraagd. Zij begeleidt de ontwerpers en kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 15 m en maximum 20 m.

§3. Bebouwing**Plaatsing van de gebouwen**

De voorgevel bevindt zich op maximum 3 m achter de voorgevelbouwlijn.

Vrijstaande zijgevels op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte:		minimum 8 m, maximum 14 m
Bouwdiepte:	op het gelijkvloers:	minimum 9 m, maximum 20 m of de diepte van de bouwstrook volgens plan
	op de verdieping:	minimum 9 m en maximum 13 m
Kroonlijsthoogte:		minimum 2,50 m, maximum 6 m
Vloeroppervlakte (per woning):		maximaal 200 m ² op het gelijkvloers

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

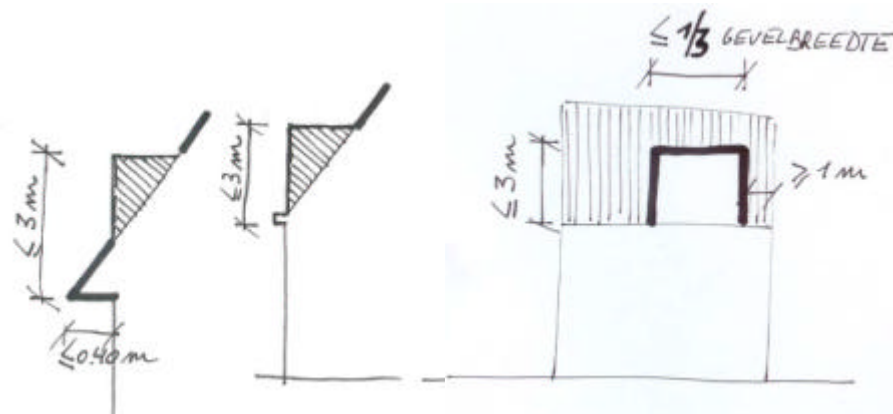
Minimum 50 % van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken.
Dakhelling tussen 30° en 45°.

Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ ^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



ART 5. ZONE VOOR OPEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING

Hier zijn de voorschriften van art. 4 of art. 6 van toepassing afhankelijk van het type open of gekoppelde bebouwing. Verkavelen is mogelijk mits wordt voldaan aan de minimum en de maximum perceelsafmetingen.

Indien er reeds een wachtgevel aanwezig is op het aanpalende perceel dan wordt de nieuwe woning verplicht aangesloten op deze wachtgevel.

ART 6. ZONE VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- ééngezinswoningen

Nevenbestemming:

- diensten: enkel op het gelijkvloers, maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte;
- bestaande handels- en horeca-activiteiten: zonder uitbreiding in oppervlakte.

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 9 m en maximum 13 m.

§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

De voorgevel bevindt zich op maximum 3 m achter de voorgevelbouwlijn. De voorgevel sluit voor minimum 1/3 van de voorgevelbreedte aan op de voorgevel van de aanpalende bebouwing.

Vrijstaande zijgevel op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

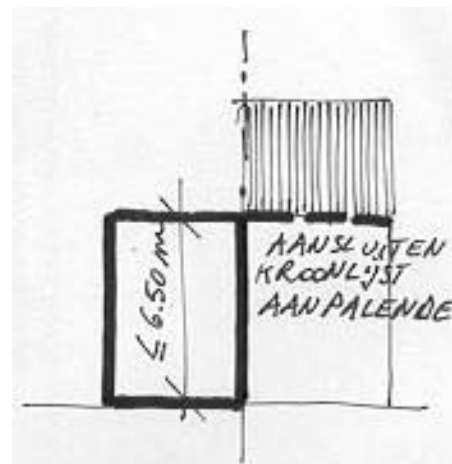
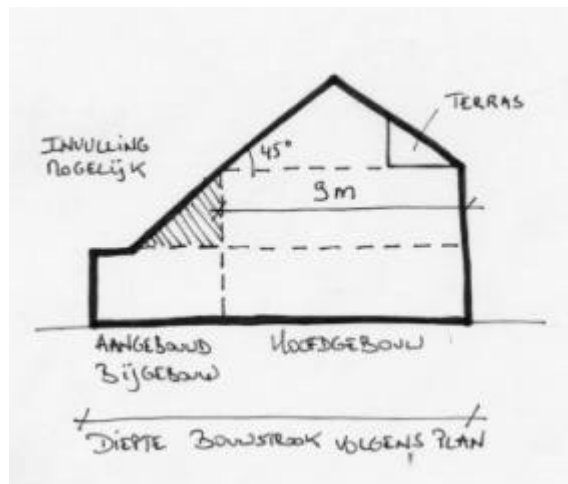
De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.



Afmetingen van de gebouwen

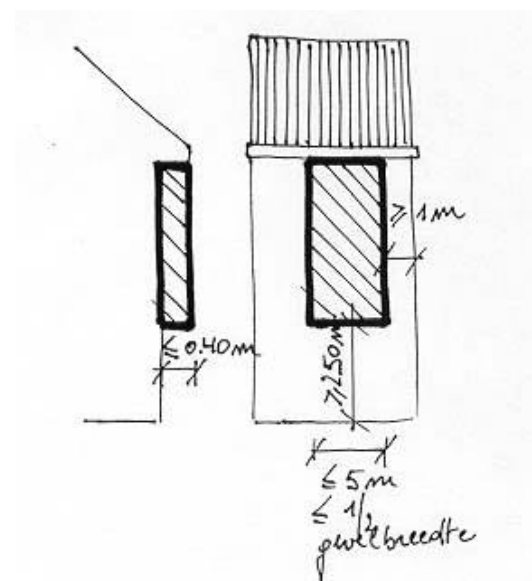
Hoofdgebouw

Voorgevelbreedte:		minimum 6 m, maximum 10 m
Bouwdiepte:	op het gelijkvloers:	minimum 9 m, maximum 20 m of de diepte van de bouwstrook volgens plan
	op de verdieping:	9 m invulling onder zadeldak is mogelijk
Kroonlijsthoogte:		minimum 2,80 m, maximum 6 m
Indien een <u>wachtgevel aanwezig</u> is wordt de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de voorste dakhelling van de aanpalende verplicht gevolgd met de beperking dat de kroonlijsthoogte maximum 6,50 m. bedraagt.		
Vloeroppervlakte (per woning):		maximaal 150 m ² op het gelijkvloers.



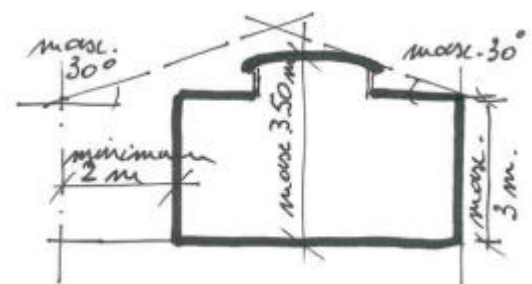
Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone. De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.



Aangebouwde bijgebouwen

De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3,00 m tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3,50 m.



Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Dakvorm

Hoofdgebouw

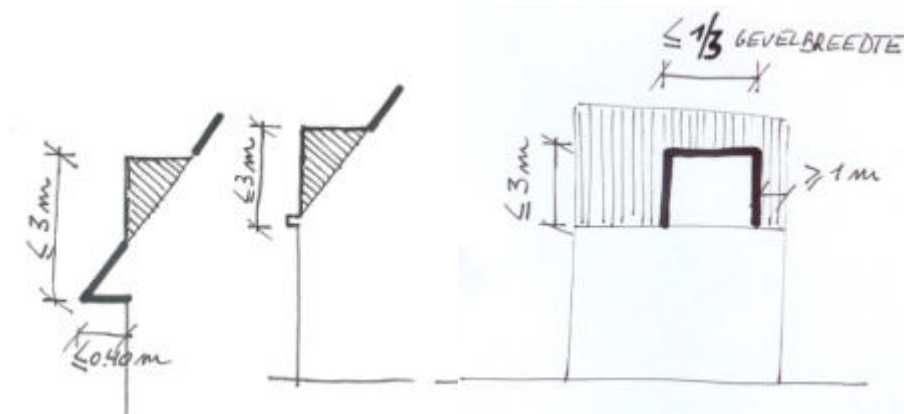
Minimum 50 % van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken.
Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling tussen 35° en 45°. Per aaneengesloten bouwblok of per gekoppelde woning, dient éénzelfde dakhelling gevolgd te worden.

Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ ^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens.

Dakoversteken komen max. 0.40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Aangebouwde bijgebouwen

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 30° bedraagt. Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling. De max. hoogte tot aan de nok of dakrand bedraagt 3,50 m.

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

ART 7. ZONE VOOR GEKOPPELDE EN GESLOTEN BEBOUWING

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *ééngezinswoningen*

Nevenbestemming:

- *diensten* enkel op het gelijkvloers

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m en maximum 10 m.

Bij verkavelen dient een totaalbeeld vastgelegd te worden van de te ontwikkelen bebouwing. Hiermee moet voorkomen worden dat niet wordt aangesloten op wachtgevels.

Er mogen maximum 4 wooneenheden aaneengesloten gebouwd worden. Twee woonblokken dienen op minimum 6 meter van elkaar geplaatst te worden. In de tussenliggende ruimte mogen garages, al dan niet gekoppeld, op minimum 5 meter achter de voorgevelbouwlijn geplaatst worden.

§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Hoofdgebouw

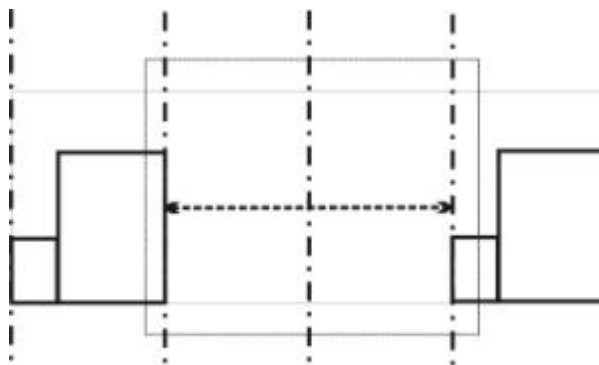
Implanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en minimum één zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

Indien een wachtgevel voorzien is, dan dient men hierop aan te sluiten.

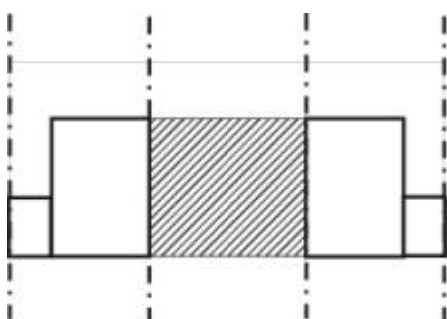
Indien geen wachtgevel voorzien is, dan is men verplicht bij een bestaande aanpalende woning, om in een half open structuur aan te sluiten.

Bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunning dient rekening gehouden te worden met het totaalbeeld van de verkaveling. Bij meerdere onbebouwde kavels dient men steeds aan te geven op welke manier het totaalbeeld van de verkaveling gegarandeerd blijft.

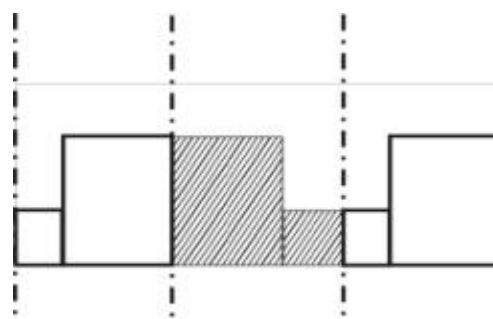


Verplicht totaalbeeld, invulling conform geldende voorschriften

Aangebouwde bijgebouwen



Verplicht gesloten te bouwen



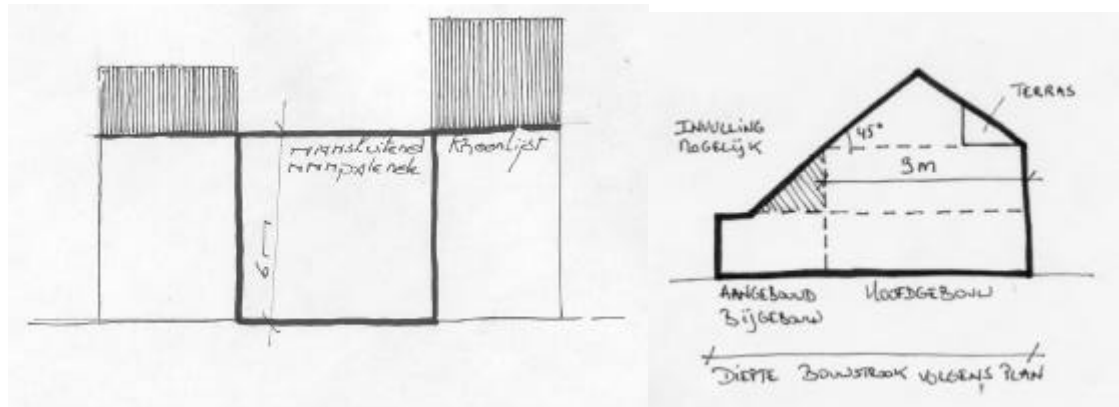
Verplicht halfopen te bouwen

Inplanting tot op de zijdelingse perceelsgrenzen. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

Afmetingen van de gebouwen

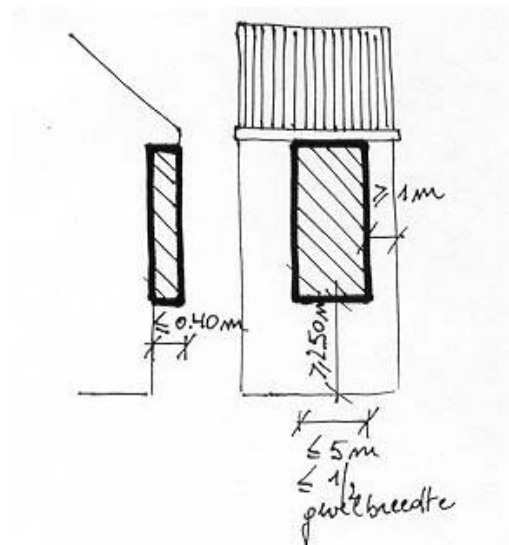
Hoofdgebouw

Voorgevelbreedte:		minimum 6 m, maximum 10 m
Bouwdiepte:	op het gelijkvloers:	minimum 9 m, maximum de diepte van de bouwstrook volgens plan
	op de verdieping:	9 m invulling onder zadeldak is mogelijk
Kroonlijsthoogte:		verplicht 6 meter
Indien een <u>wachtgevel aanwezig</u> is wordt de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de voorste dakhelling van de aanpalende verplicht gevolgd.		



Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone. De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.

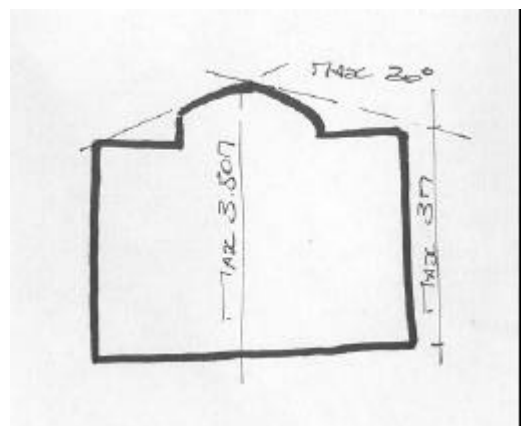


Aangebouwde bijgebouwen

Bijgebouwen binnen de bouwzone dienen tot aan de perceelsgrens gebouwd.

De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3,00 m tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3,50 m.

Bij aansluiting van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens wordt de kroonlijsthoogte van de voorgevel van het bijgebouw en de voorste dakhelling van de aanpalende verplicht gevolgd.



Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning(en), dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning(en) waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Dakvorm

Hoofdgebouw

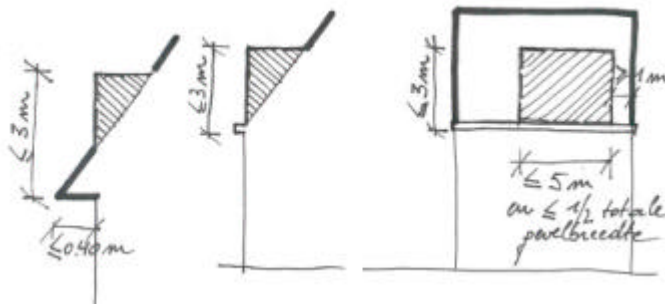
Minimum 75 % van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken.

Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling tussen 35° en 45°. Per aaneengesloten bouwblok of per gekoppelde woning, dient éénzelfde dakhelling gevolgd te worden.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Aangebouwde bijgebouwen

Platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°).

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

ART 8. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *ééngezinswoningen*
- *meergezinswoningen* indien aangeduid met **(M)** op het bestemmingsplan

Nevenbestemming:

- *diensten* enkel op het gelijkvloers;
- *bestaande handels- en horeca-activiteiten*: zonder uitbreiding in oppervlakte.

Woningen en gebouwen aangeduid met **(●)** worden gekenmerkt door een bijzondere architecturale waarde. Bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van deze gebouwen, waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen), wordt de gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) om advies gevraagd. Zij begeleidt de ontwerpers en kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m en maximum 10 m.

§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Hoofdgebouw

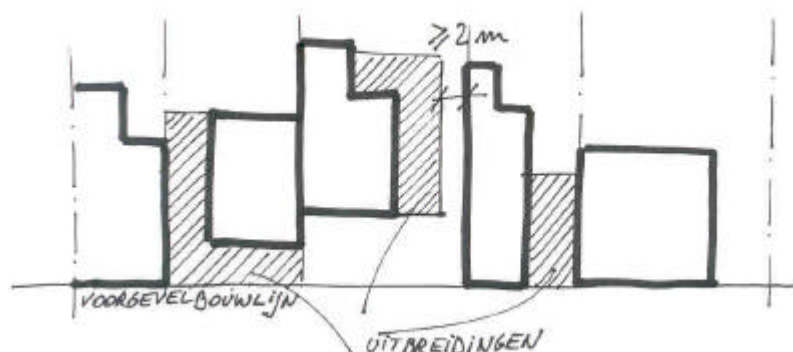
Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden.

Bij uitbreidingen van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 2 m behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd.

Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel op de voorgevelbouwlijn, ofwel gelijk met de bestaande voorgevel.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.



Aangebouwde bijgebouwen

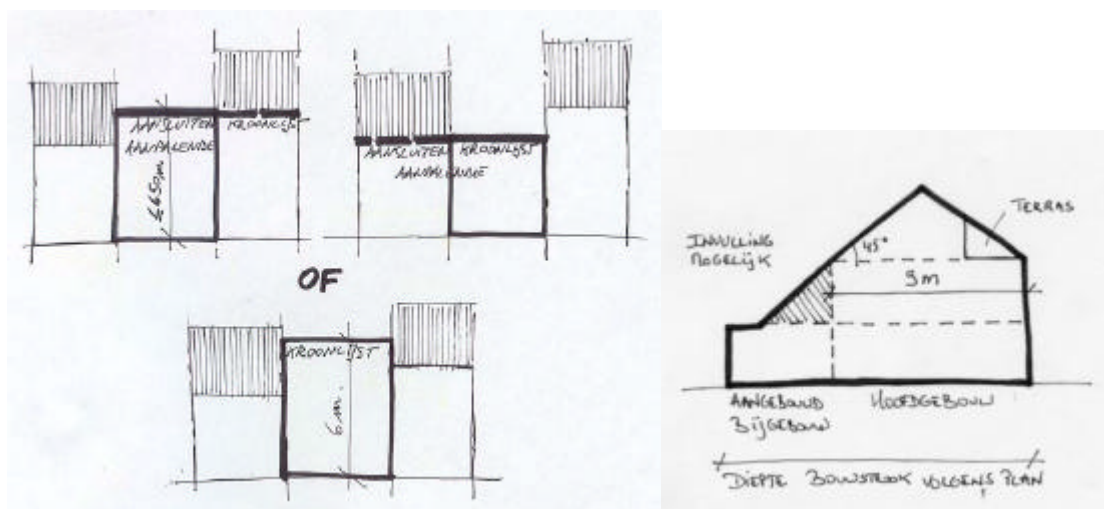
Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

Afmetingen van de gebouwen

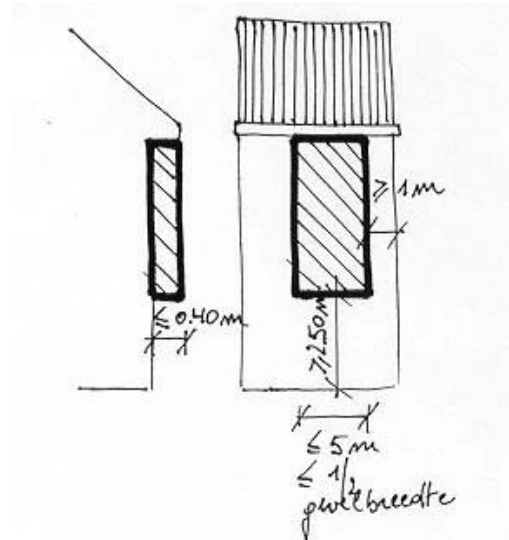
Hoofdgebouw

Vorgevelbreedte:		minimum 6 m, maximum 10 m
Bouwdiepte:	op het gelijkvloers:	minimum 9 m, maximum de diepte van de bouwstrook volgens plan
	op de verdieping:	9 m invulling onder zadeldak is mogelijk
Kroonlijsthoogte:		verplicht 6 meter voor ééngezinswoningen verplicht 9 meter voor meergezinswoningen
Indien wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalende bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 6,50 m, ook al bedraagt de kroonlijsthoogte van de aanpalende meer dan 6,50 m.		



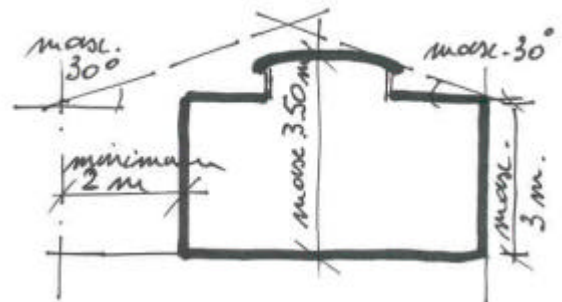
Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone. De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.



Aangebouwde bijgebouwen

De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3,00 m tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3,50 m.



Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning(en), dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning(en) waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Dakvorm

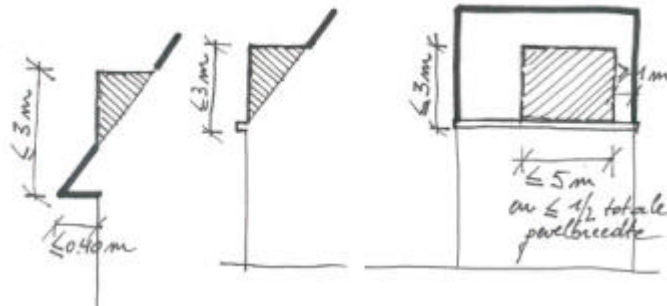
Hoofdgebouw

De ééngezinswoningen worden afgewerkt met een hellend dak. Minimum 75 % van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken. Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling tussen 35° en 45°. Per aaneengesloten bouwblok of per gekoppelde woning, dient éénzelfde dakhelling gevolgd te worden. De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m boven de onderkant van de kroonlijst.

De meergezinswoningen worden afgewerkt met een plat dak.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Aangebouwde bijgebouwen

Platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°).

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

ART 10. CENTRUMZONE

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *ééngezinswoningen*;
- *handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen*: enkel op het gelijkvloers.

Nevenbestemming:

- *opslagplaatsen en werkplaatsen*: horende bij de hoofdbestemming.

Wonen op de verdieping is verplicht.

Er moet op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning op de verdieping. Deze toegang mag niet via andere ruimten of vertrekken worden genomen.

De totale vloeroppervlakte van de verkoops-, verbruiks- of kantoorruimte bedraagt maximum 100 m².

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m en maximum 10 m.

§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Gesloten bebouwing.

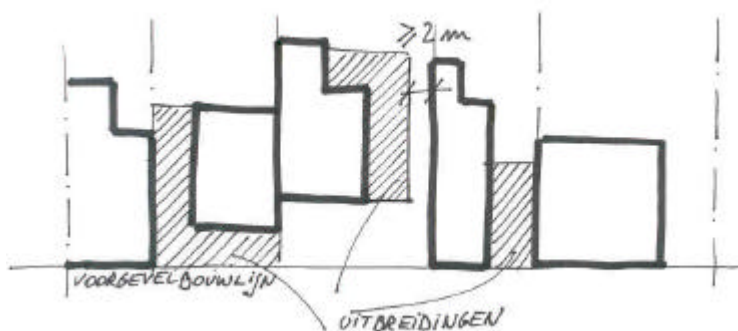
Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden.

Bij uitbreidingen van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 2 m behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd.

Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel verplicht op de voorgevelbouwlijn, ofwel minimum 5 m achter de voorgevelbouwlijn. (zie schetsen).

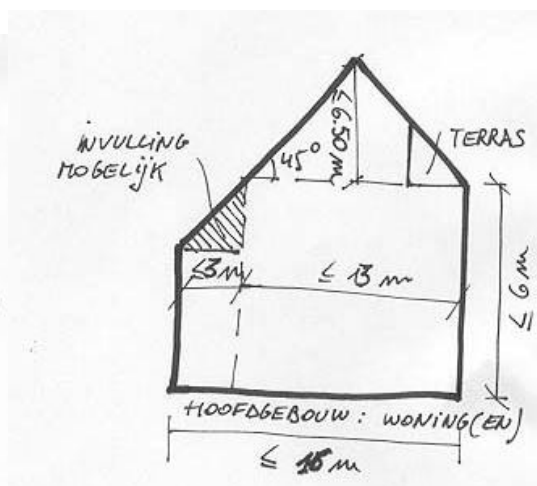
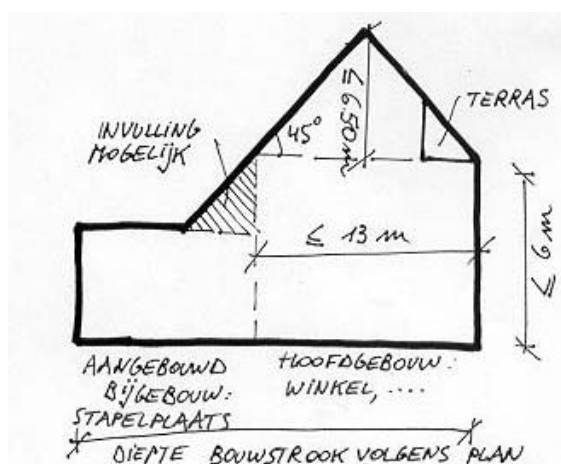
De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

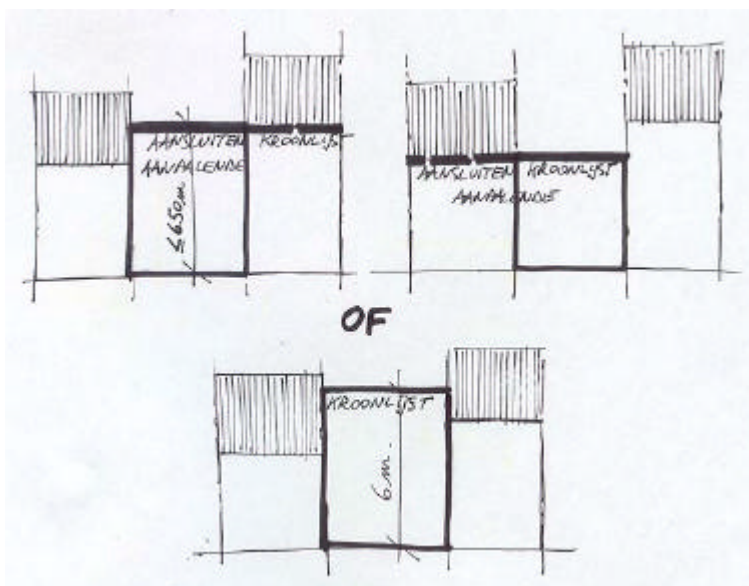


Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouw

Voorgevelbreedte:		minimum 6 m, maximum 10 m
Slechts de helft van de gevelbreedte mag ingenomen worden door toegangen tot of doorritten naar garages en/of gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke inkom zodat volwaardige (leef)ruimtes langs de straatzijde mogelijk zijn op het gelijkvloers.		
Bouwdiepte:	op het gelijkvloers:	minimum 9 m, maximum de diepte van de bouwstrook volgens plan; bij woningbouw: maximum 16 m.
	op de verdieping:	minimum 9 m en maximum 13 m
Kroonlijsthoogte:		verplicht 6 meter
Indien wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalende bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 6,50 m, ook al bedraagt de kroonlijsthoogte van de aanpalende meer dan 6,50 m.		

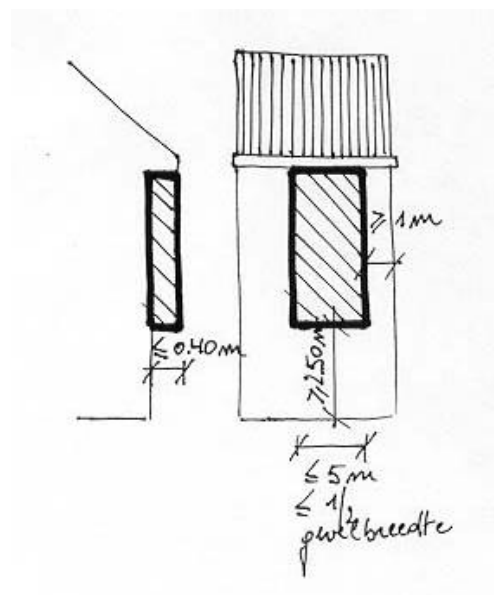




Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m. voorbij de bouwzone of het gevelvlak.

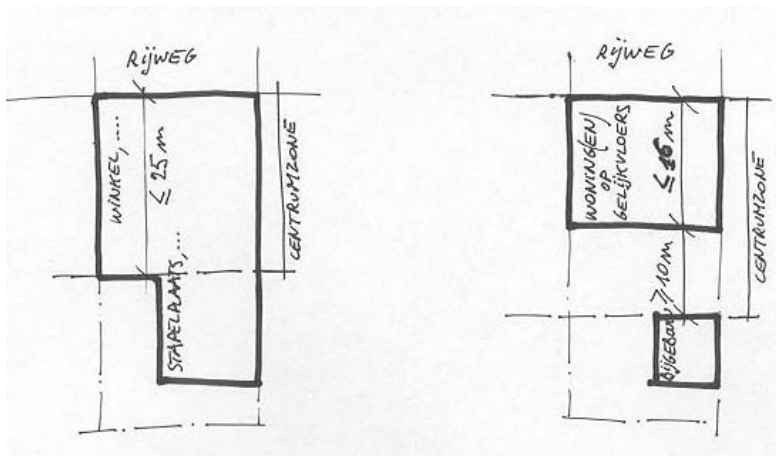
De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,60 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.



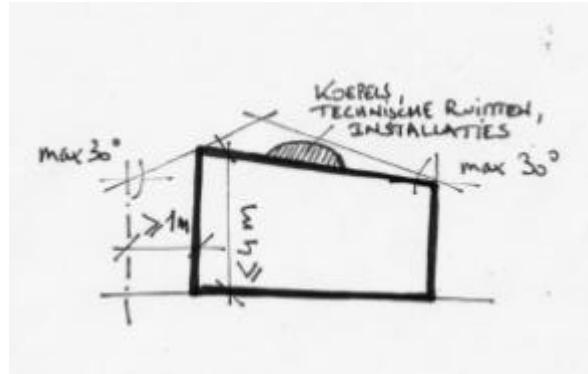
(Aangebouwde) bijgebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 1 m van de perceelsgrens.

Bij een ééngezinswoning wordt een afstand van minimum 10 m voorzien tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw.



De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3,00 m tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 4,00 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.



Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende bebouwing waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Dakvorm

Hoofdgebouw

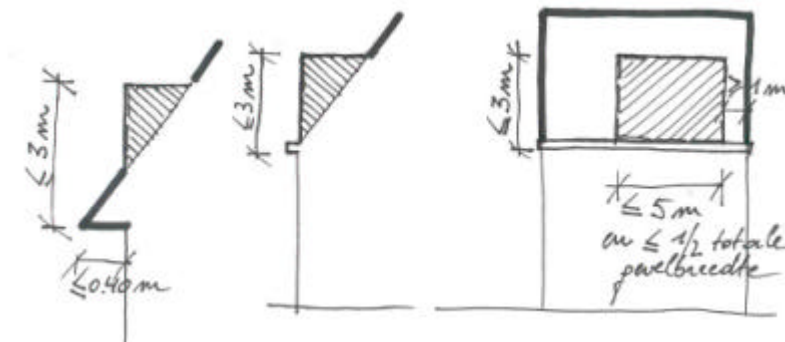
Minimum 75 % van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken.

Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling verplicht 45° .

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

(Aangebouwde) bijgebouwen

Platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°).

*Gevelmaterialen en dakbedekking*

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

ART 11. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van nieuwbouw (woningen). Zij begeleidt de ontwerpers en kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, bouwvolume, materiaalgebruik, inrichting of beplanting.

De opmaak van een omgevingsrapport wordt verplicht opgelegd bij het indienen van de stedenbouwkundige vergunning bij de realisatie van nieuwbouw (woningen).

De opmaak van een inventarisatieplan van de aanwezige hoogstammen is verplicht. Dit geldt voor het volledige perceel waarin de zone voor wonen in het groen is gelegen.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- ééngezinswoningen;
- meergezinswoningen.

Nevenbestemming:

- *bijgebouwen en constructies* zijnde: gegroepeerde autobergplaatsen of tuinbergingen, (overdekt) zwembad, vijver, tennisterrein, oprit, parkeervoorzieningen, paden...

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en bedraagt de kavelbreedte op de bouwlijn minimum 20 meter.

§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

In het omgevingsrapport worden de inplanting en het aantal bouwblokken per zone verantwoord. Indien de verschillende bouwblokken niet gezamenlijk worden opgericht, dient een fasering bij het bouwdoossier te worden gevoegd. Van belang is om van in het begin een totaalbeeld te hebben van het aantal en de inplanting van de bouwblokken.

- In zone F mag er één bouwblok gerealiseerd worden. Het totaal aantal woonegelegenheden bedraagt min. 4 en max. 6.
- Het max. aantal bouwblokken in een afgebakende zone A of B bedraagt 2. Het totaal aantal woonegelegenheden verdeelt over deze twee bouwblokken bedraagt min. 8 en max. 12.
- Het max. aantal bouwblokken in de zones C of D bedraagt 3. Het totaal aantal woonegelegenheden verdeelt over de verschillende bouwblokken per zone

Voorbeeld inplanting bouwblokken



bedraagt min. 12 en max. 18.

- Het max. aantal bouwblokken in de zone E bedraagt 4. Het totaal aantal woongelegenheden verdeelt over de verschillende bouwblokken bedraagt min. 16 en max. 24.

De minimumafstand tussen de verschillende bouwblokken bedraagt 15 m.

Afmetingen van de gebouwen

Gevelbreedte / bouwdiepte:	maximum 15 meter
Kroonlijsthoogte:	maximum 6,50 meter
Vloeroppervlakte (per bouwblok):	maximum 200 m ²

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen zijn toegelaten en reiken max. 0,40 m voorbij het gevelvlak. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel.

Welstand van de gebouwen

Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

Dakvorm

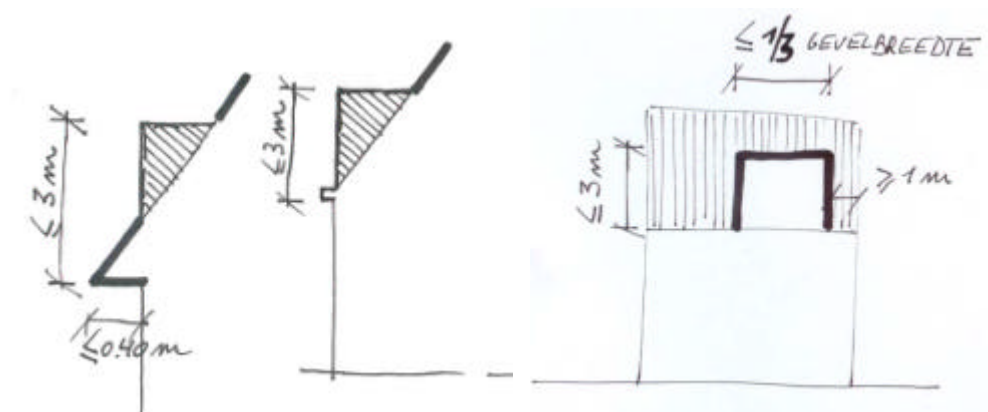
Minimum 50 % van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken. Dakhelling tussen 30° en 45°.

Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§4. Inrichting

Bij de stedenbouwkundige vergunning wordt een omgevingsrapport en beplantingsplan gevoegd voor het gehele perceel.

Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Gegroepeerde autobergplaatsen, carports of tuinbergingen, (overdekt) zwembad, vijver, tennisterrein... Inplanting vrij binnen de zone op minimum 5 m van de bouwblokken.

Autobergplaatsen en tuinbergingen worden gegroepeerd opgericht. Bij het bouwdoosier voor het oprichten van de bouwblokken dient de inplanting van de autobergplaatsen en tuinbergingen mee opgenomen te worden.

De totale oppervlakte van deze bijgebouwen en constructies bedraagt maximum 10 % van de bestemmingszone. Autobergplaatsen en tuinbergingen hebben een maximum oppervlakte van 25 m² per woongelegenheden.

Bouwhoogte: maximum 3,50 m van het maaiveld tot de nokhoogte of dakrand.

De dakvorm is vrij.

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Parkeervoorzieningen, opritten en paden

Parkeerplaatsen en opritten worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

De totale verharde oppervlakte bedraagt maximum 10 % van de bestemmingszone.

Per perceel is slechts één centrale toegang toegelaten.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen met een max. oppervlakte van 2,50 m.

ART 13. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGBOUW

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot oprichten van nieuwbouwwoningen. Zij begeleidt de ontwerpers en kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, bouwvolume, materiaalgebruik, inrichting of beplanting.

§1. Bestemming

Bouwblok A

Eengezinswoningen met eenheidsarchitectuur en verplicht geïntegreerde individuele autobergplaats.

Bouwblok B

Een- en/of meergezinswoningen met verplicht geïntegreerde individuele autobergplaats.

Bouwblok C

Meergezinswoningen met eenheidsarchitectuur en verplicht geïntegreerde individuele autobergplaats.

§2. Perceelsafmetingen

Bouwblok A

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m.

Bouwblok B

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m voor gesloten bebouwing en minimum 10 m voor kopgebouwen.

Bouwblok C

Bij verkavelen is de kavelbreedte 6 m voor gesloten bebouwing en minimum 10 m voor kopgebouwen.

§3. Bebouwing

Bouwblok A, B en C

Gesloten bebouwing.

Plaatsing van de bebouwing

Bouwblok A, B en C

Verplicht op de voorbouwlijn (= zonegrens).

Afmetingen van de gebouwen

Bouwblok A, B en C

Voorgevelbreedte:		minimum 6 m, maximum 10 m
Bouwdiepte:	op het gelijkvloers:	minimum 9 m, maximum de diepte van de bouwstrook volgens plan.
	op de verdieping:	minimum 9 m en maximum 13 m
Kroonlijsthoogte:	bouwblok A en B	minimum 4 m en maximum 6 m (2 bouwlagen)
	bouwblok C	minimum 6 m en maximum 9 m (3 bouwlagen)

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

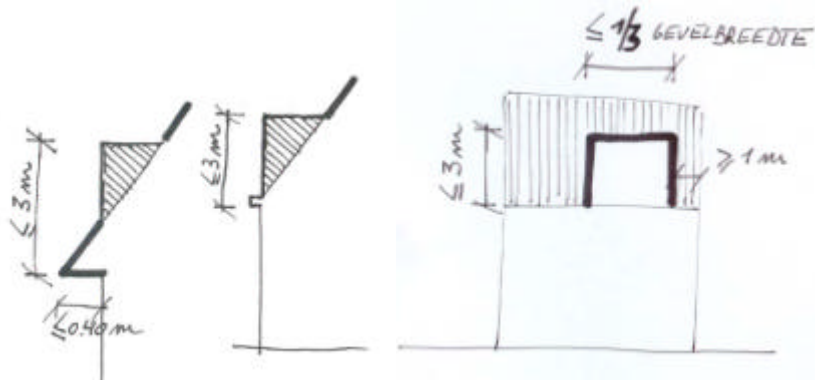
Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Hellende daken. Dakhelling tussen 35° en 45°. De dakhelling per bouwblok is gelijk.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 2,50 m.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

ART 14. ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- autobergplaatsen en tuinbergingen.

Nevenbestemming: -

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting verplicht op de zonegrens met de zone voor wegenis tot gegroepeerde autobergplaatsen of voortuinstrook/zijtuinstrook met bouwverbod.

Ofwel op de zijdelingse perceelsgrens ofwel op minimum 2 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Koppeling met de aanpalende is steeds verplicht langs één zijde.

Afmetingen van de gebouwen

Bouwdiepte: maximum diepte = diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwhoogte: verplicht 2,50 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Enkel plat dak is toegelaten.

Gevelmaterialen en dakbedekking

Gevelsteen, rode baksteen.

Bitumineuze dakbedekking of roofing voor de platte daken.

ART 15. ZONE VOOR AGRARISCH BEDRIJF

De zone wordt ruimtelijk ingedeeld in twee zones: de zone voor bedrijfswoning (art. 15.01) en de zone voor landbouwbedrijfsgebouwen (art. 15.02). De eerste zone is bestemd voor de plaatsing van de bedrijfswoning. De tweede zone is bestemd voor de plaatsing van de landbouwbedrijfsgebouwen.

Art. 15.01 Zone voor bedrijfswoning

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *Bedrijfswoning*: als hoofdverblijf van één gezin

Nevenbestemming:

- *Kleinschalige handelsactiviteiten*: zijnde verkoop van melk, boter, eieren...
- *Hoevertoerisme*: of aanverwante activiteiten zoals bed en breakfast
- *Bijgebouwen*: zijnde verplaatsbare of vaste constructies, dienende voor tuinberging, autoberging...
- *Terrassen en verhardingen*: zijnde al dan niet overdekt
- *Groenaanplantingen*: zijnde hoogstamboomgaard, kruidentuin, tuin...

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

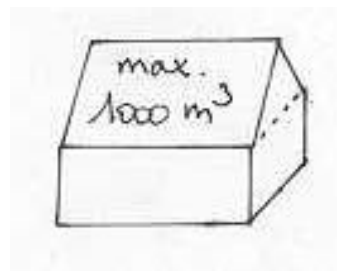
De zone wordt beperkt tot een zone van 15 meter. In deze zone mag de bestaande bedrijfswoning verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Bij nieuwbouw mag de bedrijfswoning vrij binnen de zone worden geplaatst. In deze zone mogen enkel bijgebouwen worden geplaatst die een functionele relatie hebben met de bedrijfswoning (vb. tuinberging, garage...)

Indien de handelsactiviteiten niet werd ondergebracht in de zone van 'art. 15.02: zone voor landbouwbedrijfsgebouwen', dan kunnen deze worden ondergebracht in deze zone. De handelsactiviteiten worden beperkt tot max. 50 m² van de totale oppervlakte van de gebouwen.

Hoevertoerisme kan worden ondergebracht in de bestaande gebouwen op voorwaarde dat de landbouwactiviteiten als hoofdbestemming aanwezig blijven.

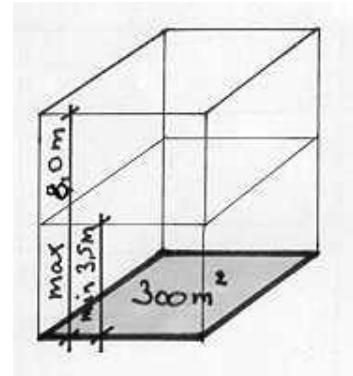
Afmeting van de bebouwing

De uitbreiding van de bedrijfswoning kan, met inbegrip van de bijgebouwen, leiden tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m³. Het architecturaal karakter en de stijl van de bestaande bedrijfswoning dienen behouden te blijven.



Herbouwen van de bedrijfswoning gebeurt binnen volgende randvoorwaarden: de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter gemeten van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst of onderkant dakoverstek. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 meter. Indien het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, dient het volume van de herbouwde bedrijfswoning beperkt te blijven tot 1 000 m³.

Nieuwbouw van een bedrijfswoning kan, met inbegrip van de bijgebouwen, leiden tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m³ en een maximale grondoppervlakte van 300 m².



Welstand van de bebouwing

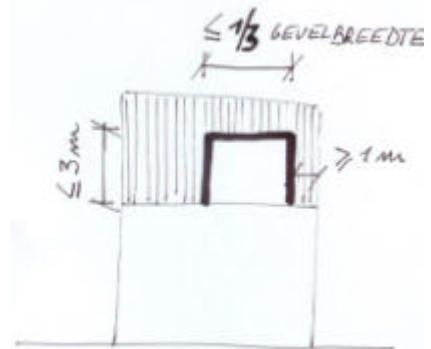
Dakvorm

Bij uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning wordt het bestaande daktype behouden.

Bij herbouw van de bestaande bedrijfswoning wordt het dak uitgevoerd als zadeldak met een min. dakhelling van 30° en max. dakhelling van 60°. Andere dakvormen zijn niet toegelaten. Aangebouwde bijgebouwen kunnen worden afgewerkt met een plat dak.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 meter boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich op minimum 1 meter op de zijgevel.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van de op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.



Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in baksteen, gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien. Max. 25 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met ander materialen zoals hout, glad beton, sierpleister.

§3. Inrichting

De niet verharde delen worden aangelegd en onderhouden als hoogstamboomgaard of tuin (overeenkomstig 'art. 52: zone voor tuinstrook'). De aanleg van de hoogstamboomgaard of tuin dient in harmonie te gebeuren met de omliggende zones.

De zone mag max. 20 % worden verhard. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet...

Art. 15.02 Zone voor landbouwbedrijfsgebouwen

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *landbouwbedrijf*: zijnde gemengd landbouwbedrijf, melkveebedrijf.
- *paardenfokkerij*

Nevenbestemming:

- *kleinschalige handelsactiviteiten*: zijnde verkoop van melk, boter, eieren...
- *verblijfsaccommodatie*: zijnde hoevetoerisme, slaapzolders, bed en breakfast...
- *sociale ruimten* zijnde eetruimte, leslokaal, sanitair... ten behoeve van het personeel of in functie van de verblijfsaccommodatie
- *bijgebouwen*: zijnde bergingen...
- *verhardingen*
- *groenaanplantingen*: zijnde hoogstammige bomen en heesters
- *weilanden of akkers*

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

De zone beslaat het overige deel van de bestemmingszone met een diepte van 40 meter, zoals aangeduid op het plan. In deze zone mogen bestaande bedrijfsgebouwen worden verbouwd, uitgebreid en herbouwd. Bij nieuwbouw mogen de bedrijfsgebouwen vrij binnen de zone worden geplaatst. In deze zone mogen enkel constructies en bijgebouwen worden geplaatst die een functionele relatie hebben met de bedrijfsgebouwen. (vb. silo's, opslag van voeders...)

Indien de handelsactiviteiten niet werd ondergebracht in de zone van 'art. 15.01: zone voor bedrijfswoning', dan kunnen deze worden ondergebracht in deze zone. De handelsactiviteiten worden beperkt tot max. 50 m² van de totale oppervlakte van de gebouwen.

Hoevetoerisme of andere vormen van verblijfsaccommodatie kunnen worden ondergebracht in de bestaande gebouwen op voorwaarde dat de landbouwactiviteiten als hoofdbestemming aanwezig blijven.

Afmeting van de gebouwen

Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen van de bestaande bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen kan met inbegrip van de bijgebouwen leiden tot een maximale grondbezetting van 50 % van de zone.

Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen gebeurt binnen volgende randvoorwaarden:

<i>bouwhoogte</i> :	min. 3,5 meter, max. 4 meter
<i>kroonlijsthoogte</i> :	min. 3,5 meter; max. 4 meter
<i>nokhoogte</i> :	max. 9 meter

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Bij uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen wordt het bestaande daktype behouden.

Bij herbouw van de bestaande bedrijfsgebouwen of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen wordt het dak uitgevoerd als zadeldak met een min. dakhelling van 30° en een max. dakhelling van 45°. Andere dakvormen zijn niet toegelaten. Aangebouwde bijgebouwen worden afgewerkt met een licht hellend dak (lessenaarsdak).

Materialen

De gevels van de bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd in baksteen, gebakken of beton gevelsteen, betonplaten in sierbeton of geprofileerde staalplaten. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen of zwarte golfplaten.

§3. Inrichting

De zone mag max. 75 % worden verhard (gebouwen inbegrepen). De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet...

Parkeerplaatsen dienen binnen de zone te worden gerealiseerd in functie van de activiteiten die er plaatsvinden. Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning kunnen hiervoor voorwaarden worden opgelegd.

De niet verharde delen worden gebruikt om het landbouwbedrijf landschappelijk te integreren in zijn omgeving. Niet verharde delen worden er beplant met loofhoutgewassen, welke overwegend bestaan uit hoogstammen en heesters. Er wordt gebruik gemaakt van de beplantingslijst in bijlage.

ART 20. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- gemeenschapsvoorzieningen zijnde spoorweginfrastructuur en nutgebouwtjes

Nevenbestemming: -

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

De afstand tot de perceelsgrens of zonegrens bedraagt steeds minimum 2 m.

Afmetingen van de gebouwen

Maximum bouwhoogte: 3 m tot aan de kroonlijst of dakrand

Welstand van de gebouwen

De dakvorm is vrij.

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

Afsluitingen bestaan uit palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

ART 21. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN EEN GROENE OMGEVING

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot oprichten van nieuwbouw (hoofdgebouwen zoals klaslokalen, sporthal, polyvalente zalen...). Zij begeleidt de ontwerpers en kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, bouwvolume, materiaalgebruik, inrichting of beplanting.

De opmaak van een omgevingsrapport wordt verplicht gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bij realisatie van nieuwbouw (hoofdgebouwen zoals klaslokalen, sporthal, polyvalente zalen...).

De opmaak van een inventarisatieplan van de aanwezige hoogstammen is verplicht voor het gehele perceel.

Art. 21.01 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- gemeenschapsvoorzieningen
- alle diensten die een openbaar karakter hebben en/of toegankelijk zijn voor het publiek
- groenaanplantingen zijnde overwegend struiken en hoogstammen

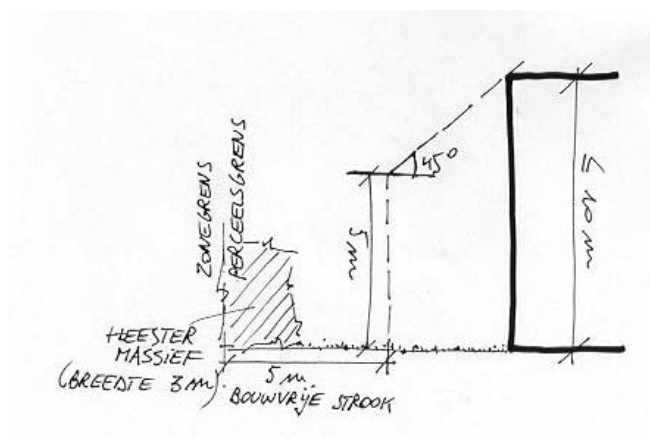
Nevenbestemming:

- diensten en geïntegreerde woning voor zover zij verenigbaar zijn met de hoofdbestemming

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

De afstand tot de perceelsgrens of zonegrens bedraagt steeds minimum 5 m.



Afmetingen van de gebouwen

Maximum bouwhoogte: 10 m. tot aan de kroonlijst of dakrand met inachtneming van de 45° regel ten aanzien van de perceelsgrens of zonegrens. (zie schets)

Maximum 35 % van de zone mag worden bebouwd.

Welstand van de gebouwen*Dakvorm*

De dakvorm is vrij. Hellende daken max. 30°.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

Bij de stedenbouwkundige vergunning wordt een omgevingsrapport en beplantingsplan gevoegd voor het gehele perceel.

Beplanting en plaatsing gebouwen

Bij het indienen van stedenbouwkundige vergunning dient een inventarisatieplan van de bestaande bomen te worden opgemaakt voor het gehele terrein.

Het rooien van bomen met een stamomtrek van meer dan 50 cm gemeten op 1 m boven het maaiveld dient te worden gecompenseerd met de aanplant van een zelfde aantal hoogstammen met een stamomtrek van minstens 12 cm gemeten op 1 m hoogte.

In het omgevingsrapport dat bij de stedenbouwkundige vergunning dient gevoegd te worden, moet de inplanting van een nieuw gebouw of parking ten koste van bestaande bomen worden verantwoord.

Voor de niet bebouwde en niet verharde gedeelten van het terrein dient per 25 m² minimum één hoogstam te worden aangeplant. De hoogstammen worden op minimum 2 m van de perceelsgrenzen aangeplant. Verder bestaat de groenaanleg uit grasperken, bodembedekkers, heestermassieven.

Ten opzichte van de aanpalende tuinzones wordt een strook van 3 m aangeplant met een gesloten heestermassief. Hierbij wordt minimum 1 plant/m² aangeplant. De plantmaat bedraagt minimum 60/80.

Parkeervoorzieningen en wegenis

De oppervlakte aan parking en wegenis bedraagt maximum 15 % van de zone.

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Verhardingen worden steeds op minimum 3 m van de zonegrens voorzien, behalve ter hoogte van toegangen.



Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Art. 21.02 Zone voor parkbegraafplaats

§1. Bestemming

De zone is bestemd voor het uitbreiden en omvormen van de huidige begraafplaats naar een parkbegraafplaats.

Hoofdbestemming:

- *begraafplaats*
- *groenaanplantingen zijnde overwegend struiken en hoogstammen*

Nevenbestemming:

- *dienstgebouw* (gebouw voor het plaatsen van onderhoudsmateriaal, e.d.),
- *columbarium, overdekte afscheidsplaats...*

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting steeds op 2 m van de zonegrens.

Afmeting van de gebouwen

De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 5 % van de oppervlakte van de zone.

Columbarium

Er kan een muuroppervlakte van 3 x de huidige oppervlakte columbarium voorzien worden.

Dienstgebouwen

Maximum oppervlakte, inclusief oppervlakte bestaande nutsgebouw: 50 m².
Maximum bouwhoogte: 3 m.

Afscheidsplaats

De overdekte afscheidsplaats heeft een maximale bouwhoogte van 2,5 m tot aan de kroonlijst.

Welstand van de gebouwen

Columbarium

Bij uitbreiding van het bestaande columbarium dienen dezelfde materialen te worden gebruikt. Nieuwbouw wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

Dienstgebouwen

Bij uitbreiding van het bestaande dienstgebouw dienen dezelfde materialen en dakvorm te worden gebruikt. Nieuwbouw wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, de dakvorm vrij.

Afscheidsplaats

Er kan een overdekte afscheidsplaats voorzien worden. De afscheidsplaats wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen. Er wordt gebruik gemaakt van een gebogen of platte dakvorm waarvan de nok (of kroonlijst voor het platte dak) niet hoger dan 3 m is gelegen. De afscheidsplaats zal niet groter zijn dan 75 m².

§3. Inrichting

Grafplaatsen

De afmetingen van de grafplaatsen bedragen maximaal 1,2 m x 2,4 m, er worden geen familiezerken toegelaten.

Groenvoorzieningen

De niet-verharde delen worden aangelegd en onderhouden als openbaar park (overeenkomstig 'art. 56 zone voor openbaar park'). De aanleg dient in harmonie te gebeuren met de omliggende zone voor openbaar park.

Voor de uitbreiding van de begraafplaats dient voor elke 100 m² een inheemse hoogstammige boom aangeplant te worden.

Ten opzichte van de aanpalende tuinzones wordt een strook van 3 m aangeplant met een gesloten heestermassief. Hierbij wordt minimum 1 plant/m² aangeplant. De plantmaat bedraagt minimum 60/80.

Verhardingen

De zone mag max. 50 % worden verhard. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet...

Secundaire paden tussen grafrijen kunnen tot maximaal 2 m breed zijn, hoofdpaden tot 3 m.

Afsluitingen

Scheidingsmuurtjes hebben een maximum hoogte van 1 m.

ART 51. VOORTUINSTROOK / ZIJTUINSTROOK MET BOUWVERBOD

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- strook met bouwverbod.

Nevenbestemming: -

Aan de gedeeltes van bestaande gebouwen gelegen in de voortuinstroken en zijtuinstroken met bouwverbod zijn enkel instandhoudingswerken toegelaten, evenals het wijzigen van gevelopeningen.

§2. Inrichting

Verhardingen

De voortuinstroken palend aan een zone voor open bebouwing of gekoppelde bebouwing worden voor maximum 30 % verhard.

De voortuinstroken palend aan een zone voor gesloten bebouwing of centrumzone worden voor maximum 50 % verhard.

Zijtuinstroken worden voor maximum 80 % verhard.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

Afsluitingen

Lage muurtjes met een hoogte van max. 0,50 m. Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen met een maximale hoogte van 2,50 m.

ART 52. TUINSTROOK

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *groenaanplantingen*

Nevenbestemming:

- afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen;
- hobbyserres, dierenhokken...

Aan de gedeeltes van bestaande gebouwen, die niet overeenstemming zijn met de voorschriften van de tuinstrook, gelegen in de tuinstroken zijn enkel instandhoudingswerken toegelaten, evenals het wijzigen van gevelopeningen.

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 2 m van de perceelsgrens.

Steeds op 2 m van de bouwstrook.

Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m² én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook.

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m tot aan de nok of de dakrand.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen. Mandelige muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen.

**Verhardingen**

Verhardingen worden beperkt tot 10 % van de oppervlakte van de tuinstrook.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen met een maximale hoogte van 2,50 m.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde en gesloten bebouwing reiken max. 3 m voorbij de bebouwing. De hoogte bedraagt maximum 2,50 m.

ART 54. TUINSTROOK MET PARKAANLEG

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- strook voor tuinen met behoud van het aanwezige bomenbestand.

Nevenbestemming:

- Afzonderlijke (tuin)bergingen, hobbyserres, dierenhokken zijn toegelaten.
- Woonvertrekken aangebouwd aan het hoofdgebouw bij percelen of kavels met een breedte van meer dan 60 m langs de straatzijde.

Het oprichten van afzonderlijke autobergplaatsen is mogelijk **behalve op de percelen waarop zich een zone voor wonen in het groen bevindt.**

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting achter de bouwzones en steeds op minimum 5 m van de perceelsgrens.
Autobergplaatsen worden steeds gegroepeerd ingeplant.

Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximum 10 % van de zone met een beperking tot maximum 200 m².

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m tot aan de nok of de dakrand.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden e.a. worden voorzien op minimum 5 m van de perceelsgrenzen.



Verhardingen

Verhardingen worden beperkt tot 5 % van de oppervlakte van de tuinstrook met parkaanleg.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

ART 56. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *openbaar groen*
- *speel- en sportruimte* zijnde speeltoestellen, sport- en speelterrein

Nevenbestemming:

- nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer...), meubilair, paden...

Maximum 15 % van de zone mag worden bebouwd en/of verhard.

§2. Bebouwing en constructies

Inplanting steeds op 3 m van de perceels- of zonegrens. De max. oppervlakte van de bebouwing bedraagt 20 m².

De bouwhoogte bedraagt max. 2,50 m.

§3. Inrichting

Minimum 50 % van de zone in de Albert Ysackersstraat en de Alfons Tirelierenstraat wordt ingericht als speel- en spelruimte voor de buurt.

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen, e.a.). Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een beplantingsplan toegevoegd te worden.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

ART 57. ZONE VOOR OPENBAAR PARK

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- openbaar park met behoud van het aanwezige kleinschalige landschapselementen
- infrastructuur voor afvoer en buffering van hemelwater
- passieve recreatie

Nevenbestemming:

- dienstgebouwen, bergingen en infrastructuur voor vakantiewerking en educatieve activiteiten in functie van de passieve recreatie.
- paden, speeltoestellen, infrastructuur voor picknick, fietsenstallingen.

§2. Bebouwing en constructies

Inplanting steeds op 10 m van de perceels- of zonegrens. De max. oppervlakte van de bebouwing bedraagt 100 m².

De bouwhoogte bedraagt max. 2,50 m.

Materiaalgebruik: minimum 50 % van de totale geveloppervlakte bestaat uit verduurzaamd hout.

§3. Inrichting

Maximum 5 % van de zone voor openbaar park mag worden bebouwd en/of verhard.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een beplantingsplan toegevoegd te worden.

ART 58. ZONE VOOR WATERLOOP

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- groenstrook met: behoud van het aanwezige kleinschalige landschapselementen, ruimte voor hermeandering en de mogelijkheid tot ontwikkelen van een natuurlijke oeverzone.
- infrastructuur voor afvoer en buffering van hemelwater

Nevenbestemming:

- ruimte voor zachte recreatie, nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer, ...) meubilair, verharding paden, fietspaden.

§2. Bebouwing

Maximum 15 % van zone mag worden bebouwd en/of verhard.

De gebouwen en constructies dienen steeds op minimum 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst te worden.

§3. Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de groenstrook.

De inrichting verloopt geheel conform het typebestek natuurvriendelijke oevers.

Afsluitingen worden op binnen de 0,75 en 1,00 meter van de kruin van de waterloop geplaatst. Ze mogen nooit hoger zijn dan 1,50 m boven het maaiveld.

Verhardingen en leidingen gelegen op minder dan 5 meter uit de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines. Verhardingen worden steeds uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

ART 59. ZONE VOOR AGRARISCH GEBRUIK

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- Agrarische productie
- Weiland en akkers

Nevenbestemming:

- beplantingen
- toegangen
- grachten en/of sloten

§2. Bebouwing

Er mogen geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

§3. Inrichting

De toegangen worden onverhard aangelegd en onderhouden.

ART 71. ZONE VOOR WEGENIS

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

Nevenbestemming: -

§2. Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De inrichting wordt afgestemd op de categorisering van de wegen volgens het mobiliteitsplan.

ART 72. ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSPAD

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- openbare wegenis voor voetgangers en fietsers.

Nevenbestemming: -

§2. Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

ART 73. ZONE VOOR PARKING

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- parking (privaat, semi-publiek of publiek).

Nevenbestemming:

- nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer, e.a)

§2. Bebouwing en constructies

Inplanting steeds op 2 m van de perceels- of zonegrens.

§3. Inrichting

Maximum 75% van de zone mag worden verhard.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet. Verhardingen steeds op 2 m van de zonegrens, behalve ter hoogte van de toegangen, de zones voor wegenis en de zones voor wegenis tot gegroepeerde autobergplaatsen.

Niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen).

ART 74. ZONE VOOR WEGENIS TOT GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- openbare wegenis

Nevenbestemming: -

§2. Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De wegenis wordt uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet).

ART 75. ZONE VOOR GROEN PLEIN

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- plein met woonerf karakter, parkeervoorzieningen voor bewoners, beplanting en sport- en spelvoorzieningen in open lucht op buurniveau.

Nevenbestemming: -

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot inrichting of heraanleg van de zone. Zij begeleidt de ontwerpers en kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, materiaalgebruik, inrichting of beplanting.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken. Zij kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.

§2. Inrichting

De inrichting moet beantwoorden aan de voorwaarden bepaald in de ministeriële en koninklijke besluiten inzake minimumeisen voor woonerven.

De pleinen worden aangelegd als woonerf, waarin straatmeubilair, verlichting, beplanting hoofdzakelijk in de vorm van hoogstammen en gazon en de gebruikte materialen bijdragen tot een kwalitatieve woonomgeving. Doorgaand autoverkeer is niet mogelijk.

De inrichting wordt zodanig opgevat dat de te realiseren voet- en fietsverbinding geïntegreerd deel uitmaakt van de aanleg.

Maximum 75 % van de zone mag worden verhard.

De wegenis wordt uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

ART 76. TE REALISEREN VOET- EN FIETSVERBINDING

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- openbare wegenis

Nevenbestemming: -

§2. Inrichting

De exacte ligging van de wegenis wordt bepaald op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor de inrichting van de desbetreffende onderliggende zone(s). Het tracé wordt gekozen in functie van het optimaal behoud van bestaande hoogstammen en beplanting.

De breedte van de wegenis bedraagt minimaal 3 m.

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De wegenis wordt uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.



ART 77. ZONE VOOR ERFTOEGANGEN

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- onverharde wegenis

Nevenbestemming:

- Beplanting, grachten en sloten

§2. Bebouwing

Er mogen geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken binnen deze zone worden opgericht.

§3. Inrichting

De wegen worden onverhard aangelegd en onderhouden.



BIJLAGE

Bijlage 1: Beplantingslijst

Heesters

Botanische naam	Nederlandse naam
Corylus avellana	Hazelaar
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje
Prunus spinosa	Sleedoorn
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
Ligustrum vulgare	Wilde ligustrum
Ilex aquifolium	Hulst
Sambucus nigra	Gewone vlier
Viburnum opulus	Gelderse roos
Sorbus aucuparia	Gewone lijsterbes
Prunus padus	Vogelkers

Bomen

Botanische naam	Nederlandse naam
Alnus glutinosa	Zwarte els
Alnus incana	Grauwe els
Carpinus betulus	Haagbeuk
Acer campestre	Veldesdoorn
Acer platanoides	Gewone esdoorn
Fraxinus excelsior	Gewone es
Castanea sativa	Tamme kastanje
Quercus robur	Zomereik
Tilia platyphyllos	Zomerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Salix alba	Schietwilg
Sorbus aucuparia	Lijsterbes
Betula pubescens	Zachte berk
Betula pendula	Ruwe berk
Populus x canadensis	Canadapopulier
Populus tremula	Ratelpopulier
Populus alba	Witte abeel
Prunus avium	Zoete kers