

## VOORSCHRIFTEN VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG Nr 1 ab - (7de fase)

### TITEL 1. - ALGEMENE BEPALINGEN

#### 1.1. PARKEERPLAATSEN

##### 1.1.1. Parkeerplaatsen

te voorzien ingeval van verbouwing of bij nieuwe gebouwen :

a) woonst :

een parkeerplaats per woonst of per 150 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte of per bijkomende schijf van 150 m<sup>2</sup>.

hotel, rusthuis : een parkeerplaats per 3 kamers.

b) kantoren en handel :

een parkeerplaats per 40 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, een bijkomende plaats voor iedere bijkomende schijf van 40 m<sup>2</sup>.

De ondernemingen, handelszaken, enz... die (lichte) vrachtwagens gebruiken moeten een voldoende aantal parkeerplaatsen voorzien voor deze voertuigen.

c) openbare diensten of uitrustingen van collectief belang, openbare plaatsen of private volgens het geval : een parkeerplaats per tien zitplaatsen of een parkeerplaats per tien tewerkgestelde personen.

d) voor ambachtelijke bedrijven :

een parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, een bijkomende parkeerplaats per bijkomende schijf van 100 m<sup>2</sup>.

Deze normen zijn van toepassing in de mate dat de perceelsafmetingen het scheppen van parkeerplaatsen toelaat (t.f.z. kleine perceelsbreedte aan de straat).

1.1.2. In het licht van de goede aanleg van de plaats, is het verboden afzonderlijke of aaneengebouwde garageboxen binnenin het huizenblok op te richten.

#### 1.2. NORMEN MET BETREKKING TOT DE STRIJD TEGEN DE HINDER EN DE VERVUILING

De inrichtingen die van aard zijn de woonfunctie te schaden, zijn verboden. De inrichtingen die noodzakelijk zijn voor de gestelde functie kunnen worden toegelaten (brandstofhouders voor verwarming, liftmotoren, enz ...).

De handelsbestemmingen of andere mogen in geen geval de woonkwaliteiten schaden (geluid, reuk, stof, enz ...).

#### 1.3. VERBOUWINGSWERKEN

De bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de bouwzone of de maximum-gabarieten door het plan vastgesteld, overschrijden kunnen het voorwerp uitmaken van verbeteringswerken, voor zover dat hun volume niet vergroot wordt en dat deze werken de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengen.

#### 1.4. PUBLICITEIT

1.4.1. Het is verboden aanplakbrieven aan te brengen of te behouden en enig ander visueel reclame- of publiciteitsmiddel te gebruiken.

1.4.2. Dat verbod geldt niet voor de visuele reclame- of publiciteitsmiddelen, aangebracht op de voorgevels van de handels- of kantoorgebouwen en die uitsluitend betrekking hebben op een in die gebouwen uitgeoefend bedrijf, op voorwaarde :

- a) dat ze worden aangebracht evenwijdig met het vlak van de gevel waartegen ze steunen, of in het vlak van de gevel, en niet buiten de gevel uitsteken (max. 15 cm dikte) ;
- b) dat ze geen enkele van de in de gevel gemaakte lichtopeningen noch geheel noch gedeeltelijk bedekken ;
- c) dat ze aangebracht worden op het benedengedeelte van de gevel, begrepen tussen de begane grond en het peil van de vloer aan de eerste verdieping, zonder dat deze hoogte groter mag zijn dan 3,50 m. ten opzichte van het trottoirpeil dat als referentie dient (11.2.2.) ;
- d) dat ze kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte 2 m<sup>2</sup> niet overschrijdt per 10 m. perceelsbreedte of per fractie van 10 m. bij 60 cm. hoogte, met dien verstande dat wanneer de reclamevermeldingen en het uithangbord tot één geheel zijn verenigd, de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan wat voorafgaat ;
- e) dat de rechthoeken waarin ze ingeschreven kunnen worden, samen geen grotere oppervlakte hebben dan één tiende van de totale geveloppervlakte ;
- f) dat ze uitgevoerd worden met een witte achtergrond hetzij in afzonderlijke letters met een onrechtstreekse verlichting met sobere tinten goed te keuren door het College.

1.4.3. Elk knipperlichtprocedee is verboden.

#### 1.5. TOEGANKELIJKHEID VAN DE GEBOUWEN MET OPENBARE BESTEMMING

Om een goede toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers, kinderwagens, e.d. te waarborgen, zullen de openbare gebouwen van het private of openbare type traploos aangelegd worden of toegankelijk zijn via aangepaste mechanische middelen.

De in voege zijnde reglementen zijn van toepassing.

## TITEL II. - REGELS MET BETREKKING TOT DE INPLANTING EN HET VOLUME DER GEBOUWEN

### II.1. INPLANTING DER GEBOUWEN.

Naast de inachtneming van de hiernavolgende voorschriften, moeten de overheden die de vergunning afleveren, zich ervan vergewissen dat de ontwerpen voorgelegd om vergunning, aanlegmodaliteiten voorzien voor de omgeving en voor de beplante open ruimte om aldus de woonbaarheid van de plaats en hun goede integratie in het milieu te waarborgen. Zij kunnen desnoods vragen een landschapsplan op te stellen.

### II.2. VOLUMES EN KARAKTERISTIEKEN VAN DE GEBOUWEN

Om het bouwkundig erfgoed en het esthetisch uitzicht van de huizenblokken te behouden, zijn de bestaande kwaliteitsgebouwen (aangeduid met een punt op het bestemmingsplan) te vrijwaren en te onderhouden.

De volumevermeerdering van deze te vrijwaren gebouwen zal toegelaten worden in de mate waarop daarbij de eigenschappen van het gebouw verplicht behouden blijven zowel voor de gevel als voor het bestaande daktype.

Elke aanvraag om bouwvergunning voor het verbouwen van de bestaande gevels zal voorgelegd voor advies aan de bevoegde Overlegcommissie.

Om het volume en de eigenschappen van de op te richten gebouwen te bepalen, wordt volledig en gedeeltelijk gebruik gemaakt van de hierna bepaalde aanduidingen in deze volgorde :

- maximale bouwdiepte - maximale hoogte - daktype  
v.b. : D 6 W

#### II.2.1. Maximum bouwdiepte der hoofdgebouwen

De maximum bouwdiepte van de hoofdgebouwen in aangeduid op het plan met één van de volgende conventionele tekens :

A = 8 m.	D = 15 m.
B = 10 m.	E = 18 m.
C = 12 m.	F = 20 m.

Deze theoretische maximum diepte houdt geen rekening met de onregelmatigheid van de kadastrale percelen. Men dient er de volgende correctie aan te brengen : de maximumbouwdiepte wordt begrensd door een lijn evenwijdig aan de voorgevel. Deze bouwdiepte overschrijdt in geen enkel punt driekwart van de perceelsdiepte gemeten vanaf de bouwlijn.

Nochtans mag een terrein gelegen op de hoek van twee wegen en eventueel twee aaneengrenzende terreinen volledig bebouwd worden voor zover de bouwdiepte kleiner is dan de maximum toegestane, onverminderd de goede verlichting van de lokalen van de betrokken bebouwing, overeenkomstig de van kracht zijnde reglementering.

#### II.2.2. Maximum hoogte der gebouwen

- De maximum hoogte der gebouwen die aangeduid is op het plan, is deze der voorgevels, met uitsluiting van de daken, achteruitgebouwde verdieping (de technische verdieping moet begrepen zijn in de achteruitgebouwde verdieping, of in de laatste toegelaten verdieping of in het dak) en de schoorstenen, niveau genomen ten opzichte van het trottoir in het midden van het perceel.

De gedeelten van de gevel die een helling op de horizontale hebben, die begrepen is tussen  $70^\circ$  en  $90^\circ$ , worden bijgerekend in de berekening van de hoogte.

- Indien het verschil in hoogte tussen twee aanpalende gebouwen meer dan één bouwlaag verschilt luidens de gabarieten toegelaten door het plan, moet het hoogste gebouw verplicht voorzien zijn van een zijgevel op de meerhoogte. Deze zijgevel ligt op 2 m. minimum van de gemene grens van de twee gebouwen.

De maximum hoogte op het plan is :

de aanduiding van het aantal niveaus ingeschreven op het plan achter de maximum bouwdiepte der gebouwen (11.2.1.).

Deze aanduiding geeft het aantal verplichte bouwlagen aan. Slechts één bouwlaag minder kan toegelaten worden. De volgende omrekeningstabel is van toepassing. Deze hoogten worden gemeten ten opzichte van het niveau van het trottoir in het midden van de perceelsbreedte.

<u>AANTAL BOUWLAGEN</u>	<u>MAXIMUM HOOGTE VAN DE GEVELS</u>
1	4,50 m.
2	6 m.
3	9 m.
4	12 m.
5	15 m.
6	18 m.

Het niveau van de benedenverdieping mag zich niet lager dan 80 cm. onder het referentiepeil bevinden zoals hoger vermeld.

Ingeval van tegenspraak tussen het aantal bouwlagen en de gevelhoogte ingevolge een "vloer-vloer" hoogte groter dan 3 m. is de gevelhoogte bepalend.

### 11.2.3. Daktype

#### a) plat dak

T : plat dak (technische installaties begrepen in de laatste bouwlaag).

Elk dak waarvan de helling 5 cm per meter niet overschrijdt. Slechts de rook- en verluchtungskanalen, de borstweringsmuurtjes en de borstweringsleuning mogen het niveau van het plat dak overschrijden.

#### b) achteruitgebouwde verdieping

L : plat dak + achteruitgebouwde verdieping (eventuele technische installaties begrepen in de

achteruitgebouwde verdieping).

Bebouwd volume waarvan het gebruik overeenstemt met de hoofdbestemming van het gebouw. Dit niveau zal de geldende aanduidingen inzake toe te passen achteruitbouw naleven. Het dak van de achteruitgebouwde verdiepingen is plat. Het is gelegen op maximum 3,50 m. boven de laatste bouwlaag.

#### c) zadeldak : V

De dakvlakken mogen geen groten helling hebben dan  $35^\circ$  op de horizontale. De nokhoogte is beperkt tot 4,50 m. maximum boven de onderste boord van de kroonlijst.

#### d) Mansardedak : W

Het eerste dakvlak van de zgn. Mansardedaken mag geen grotere helling hebben dan  $70^\circ$  op de horizontale en de hoogte mag 3,50 m. niet overschrijden. Het tweede dakvlak mag geen grotere helling hebben dan  $45^\circ$  op de horizontale.

Op voorwaarde het aantal voorgeschreven bouwlagen na te leven, is het toegelaten het vertrekpunt van het hellend dak te verplaatsen naar een van de lagere bouwlagen. Het hellend dakvlak mag in geen geval de bouwlijn overschrijden.

#### N.B. Technische lokalen

Alle technische lokalen (liftmachines, reservoirs, luchtverversing e.d.) moeten in de laatst toegelaten verdieping ingebouwd worden (achteruitgebouwde verdieping of niet).

#### 11.2.4. Dakbedekkingsmaterialen

##### a) zadeldaken :

a = natuurlijke of kunstmatige leien ;

b = dakpan van gebakken klei waarom de kleur kan variëren tussen rood, bruin-rood en het zwart (met uitsluiting van geverniste dakpannen).

##### b) plate daken :

De handelsgebouwen of andere gebouwen waarvan het voorgeschreven daktype het plat dak is, zullen bedekt worden met steenslag en één derde van de oppervlakte zal beplant zijn.

Aan elkaar palende daken zullen een homogeniteit vertonen inzake kleur en materiaal.

#### 11.2.5. Gevelmaterialen

De gevels moeten een eenheid in samenstelling en materialen vertonen. Alle gevels zijn in gevelmateriaal uitgevoerd.

Elke nabootsing van materialen, alsook elk bouwwerk, die van aard zijn de harmonie van het geheel te schaden, zijn verboden.

De toegelaten materialen zijn : rode gevelsteen van lichte tint, natuurlijke of kunstmatige witte steen, natuurlijke blauwe hardsteen, lichtkleurig beton, doorzichtige beglazing, marmer, houten of wit of donkergelakte ramen.

Het College behoudt zich het recht voor de voorgestelde materialen te waarderen.

#### 11.2.6. Uitsprongen aan de straatgevel

De uitsprongen en terrassen aan de straatgevel zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden :

- 1) maximum breedte :  $\frac{2}{3}$  van de gevelbreedte ;
- 2) maximum uitsprong : 60 cm ;
- 3) minimum afstand ten opzichte van de gemene assen : maximum uitsprong + 15 cm. ;
- 4) minimum hoogte afstand ten opzichte van het trottoirpeil : 2,50 m.

## TITEL III. - VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DE BESTEMMINGEN

### III.1. WOONZONE

#### III.1.1. Hoofdbestemming (tenminste 80 % van de vloeroppervlakte per bouwvergunning)

Onder "woning" dient men een geheel te verstaan van voor bewoning door één of meer personen dienende vertrekken, met ingebrip van verblijfsaccomodatie (appartementen, hotels, rusthuizen).

Om de werkelijke uitvoering van woningen en hun leefbaarheid te waarborgen, moet men voorzien in :

- 1) een afzonderlijke private toegang van de woningen ;
- 2) een hetzij voorafgaandelijke, hetzij gelijktijdige oprichting met de andere bestemmingen in het kader van een bouwvergunning.

#### III.1.2. Bijkomstige bestemmingen

De volgende bijkomstige bestemmingen kunnen toegelaten worden in deze zone :

- a) Diensten van openbaar nut voor openbaar of private gebruik :  
(infrastructuur voor scholen, sport, sociale of culturele sector) met een maximum van 10 % van de toelaatbare vloeroppervlakte per bouwvergunning op de benedenverdieping en eventueel de eerste verdieping.
- b) Kantoren :  
met een maximum van 10 % vloeroppervlakte per bouwvergunning. Deze oppervlakten zijn voorzien op de benedenverdieping en eventueel op de eerste verdieping.  
Deze bestemming kan uitzonderlijk zonder beperking van vloeroppervlakte voorzien worden in de bestaande gebouwen voor zover deze erkend zijn als deel uitmakend van het gebouwd erfgoed en deze maatregel bijdraagt tot het behoud ervan.
- c) Handel :  
met een maximum van 10 % vloeroppervlakte per bouwvergunning. Deze oppervlakten kunnen enkel voorzien worden op de benedenverdieping.

Deze bijkomstige bestemmingen kunnen toegelaten worden mits de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de bevoegde Overlegcommissie.

### III.2. ZONE VOOR AMBACHTSBEDRIJVEN EN OPSLAGPLAATSEN

#### III.2.1. Hoofdbestemming (tenminste 70 % van de vloeroppervlakte per bouwvergunning)

Onder "ambachtsbedrijf" dient men een bedrijf of werkplaats te verstaan waar de vervaardiging van produkten of de bewerking van grondstoffen met de hand wordt verricht, met daarnaast soms direkte verkoop aan het publiek.

Onder "opslagplaats" dient te worden verstaan : een gebouwde inrichting voor opslag van goederen of koopwaren voor zover dat activiteiten die er plaatshebben geen burenhinder met zich brengen en nadat de aanvragen onderworpen zijn aan de bevoegde Overlegcommissie.

### III.2.2. Bijkomstige bestemmingen

Voor zover deze complementair zijn aan de hoofdbestemming en de uitvoering ervan niet in de weg staan :

- a) woningen ;
- b) handel (verplicht op de benedenverdieping) ;
- c) kantoren (benedenverdieping en/of eerste verdieping).

III.2.3. Al de activiteiten van deze bedrijven hebben plaats in gesloten gebouwen en waarvan de stedenbouwkundige en esthetische kenmerken aangepast zijn aan het omgevend stedelijk kader.  
Een maximum aantal openingen (zichten, lichten, enz. ...) dient voorzien te worden in de bestaande, op te richten of te verbouwen gebouwen om aldus blinde muren te vermijden zowel aan de voorgevel als langs de binnenterreinen van het huizenblok.

## III.3. ZONE VOOR UITRUSTINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN

III.3.1. Hoofdbestemming (tenminste 70 % van de vloeroppervlakte per bouwvergunning)

Onder deze uitrustingen begrijpt men bouwwerken of inrichtingen die voor het verrichten van een dienst van algemeen belang ten behoeve van het publiek bestemd zijn : scholen, culturele, sportieve en sociale voorzieningen, ...

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor openbare of private gemeenschappelijke diensten voor zover dat de activiteiten die er plaatshebben geen burenhinder veroorzaken en nadat de aanvragen onderworpen werden aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de bevoegde Overlegcommissie.

III.3.2. Bijkomstige bestemmingen

Voor zover deze complementair zijn aan de hoofdbestemming en de uitvoering ervan niet in de weg staan :

- a) woningen ;
- b) kantoren (benedenverdieping en/of eerste verdieping) ;
- c) handel en horeca (verplicht op de benedenverdieping).

## III.4. ZONE VOOR KANTOREN

III.4.1. Hoofdbestemming - zone die kan omgevormd worden tot woonzone.

Onder kantoren verstaat men de vertrekken bestemd voor beheer of administratieve werkzaamheden van een bedrijf of een openbare dienst, of voor de activiteiten van een vrij beroep.

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor kantoren voor zover dat deze activiteit geen burenhinder veroorzaakt en nadat de aanvragen onderworpen werden aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de bevoegde Overlegcommissie.

III.4.2. Bijkomstige bestemmingen

- a) woningen ;
- b) handel, horeca : kleine handelsinrichtingen (met uitsluiting van grootwarenhuizen) verplicht op de benedenverdieping.

## III.5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

III.5.1. Bestemming

Deze zones zijn voorbehouden aan de inrichting van koeren en tuinen. Zij zijn vrij van elk gebouw met uitsluiting van ondergrondse garages die er toegelaten zijn om te beantwoorden aan de criteria van het art. I.1.

Het groene uitzicht is van hoofdbelang. Bestratingen van beperkte oppervlakte kunnen toegelaten worden.

### III.5.2. Aanleg

De koeren en tuinen in deze zone, ongeacht de aanpalende zone, en waarvan de gemiddelde breedte ten minste 10 m. bedraagt, moeten ingeval van (her)bouwen of verbouwen met tenminste één hoogstammige boom per are tuin of koer beplant worden.

Zij moeten verspreid zijn over de hele oppervlakte van de zone onverminderd de voorschriften van het veldwetboek, en moeten ten minsten op 10 m. van de achtergevels van de gebouwen geplant worden.

De ondergrondse gebouwen zijn toegelaten onder oppervlakte van de zone voor koeren en tuinen. In ieder geval moet de verhouding van beplante oppervlakte behouden blijven zoals hierboven bepaald. Om dit te doen, moeten de ondergrondse constructies overdekt zijn met ten minste 50 cm. teelaarde, drainering niet inbegrepen.

### III.5.3. Afsluitingen

De toegelaten afsluiting is het gaas gespannen op palen en de levende haag met een maximum hoogte van 1,50 m. ten opzichte van het natuurlijke grondpeil. De hoogte van de afsluiting mag gewijzigd worden in gemeen akkoord met de bureu.

## III.6. ACHTERUITBOUWZONE (in geval van achteruitbouw op de rooilijn)

### III.6.1. Aanleg

Deze zones zijn vrij van elke constructie. Zij zijn beplant op tenminste één derde van de totale oppervlakte. Het overige deel mag betegeld worden.

Deze zones mogen in geen geval gebruikt worden als parkeerterrein.

### III.6.2. Afsluitingen

De achteruitbouwzone mogen afgesloten worden over de ganse perceelsbreedte langs de openbare weg en op de gemene grens.

De toegelaten afsluitingswijzen zijn :

- a) de levende haag van maximum 80 cm. hoogte, 30 cm. achteruit geplant op de rooilijn ;
- b) het muurtje in dezelfde gevelmaterialen als deze van de gevel en met een maximum hoogte van 80 cm. ;
- c) een muurtje zoals beschreven onder b) en de levende haag van maximum 80 cm. hoogte.

Hogere pilasters zijn toegelaten om de voorschriften van het Koninklijk Besluit inzake brievenbussen na te leven en de plaatsing van hekken in smeedijzer.

### III.6.3. Toegang tot de garages

De toegangen tot de garages mogen geen grotere helling hebben dan 4 % over de eerste vijf meters.

Er zal slechts één in-/uitrit van 4 m. toegelaten worden per bouwvergunning behalve wanneer de afstand tussen twee inritten meer dan 50 m. bedraagt.

## III.7. WEGENIS

Deze zone is bestemd voor het verkeer van allerlei aard alsook voor de natuurlijke of gebruikelijke bijhorigheden.

\*

\*

\*