

VOORSCHRIFTEN VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG Nr X/7

S T E D E B O U W K U N D I G E V O O R S C H R I F T E N

ARTIKEL I - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING.

1. Bestemming

Deze zone is uitsluitend voorbehouden voor het bouwen van residentiële één- of tweegezinswoningen. De woningen zullen gegroepeerd worden per 5 maximum. Vrije beroepen zijn toegelaten als bijkomstige aan de hoofdfunctie.

2. Verkaveling

De minimabreedte genomen aan de bouwlijn van de constructie, zijn als volgt vastgesteld :

tussen gemene muren : 7 m.

voor de uiteinden der blokken : 11 m.

3. Inplanting

a) bouwlijn zoals voorzien op het plan : verplichtend voor ten minste 1/4 van de breedte van een zelfde groep.

b) zijdelingse zone met bouwverbod : minimum 4 m. tussen het gebouw en de perceelsgrens en 8 m. minimum tussen twee bebouwde blokken ;

c) constructiediepte : maximum : vermeld op het plan, terras van 1,10 m. niet inbegrepen ;

minimum : 10 m. ;

d) maximum constructiebreedte van een groep : 35 m.

4. Gabariet

Van 5,25 m. minimum tot 8,25 m. maximum onder de kroonlijst, maat genomen op het hoogste punt van de groep, en gemeten vanaf het voetpadpeil aan de rooilijn.

5. Dak

a) schuine daken met hellingen van 40° en nok op 5,00 m. achter de hoofdgevel van het gebouw. Voor de gebouwen waarvan de bouwdiepte 10 m. overschrijdt, zal het dak mogen uitgevoerd worden met een plat dak tussen de voorste noklijn tot aan de nok van het achterste dakvlak dat aan dezelfde voorschriften beantwoordt als het voorste dakvlak. Voor de gebouwen met drie gevels en meer dan 10 m. bouwdiepte, zal het dak uitgevoerd worden volgens hetzelfde principe, maar met drie dakvlakken.

b) dakbedekkingsmateriaal : platte matte dakpan van zwarte of bruin-rode kleur, natuurlijke of kunstmatige leien van hetzelfde formaat als de natuurlijke, van zwarte, donkergrijze of -bruine kleur. Een gelijkaardig materiaal zal voorzien worden per groep. De eerste afgeleverde bouwvergunning bepaalt het materiaal.

6. Gevelmaterialen

- a) de ruwe gevelstenen van lichtrode kleur ;
- b) bijkomstig : blauwe en witte stenen (natuurlijke of kunstmatige), alsook de zand- en leistenen ;

Alle gevels en alle metselwerk, bestemd om zichtbaar te blijven, moeten in gevelmateriaal uitgevoerd worden of eventueel in dezelfde materialen als de dakbedekking.

De bouwer die de minimumbouwdiepte overtreft moet op zijn kosten de gemene muren, bestemd om gebeurlijk zichtbaar te blijven, met gevelmateriaal bedekken.

7. Kroonlijsten

Een uitsprong van maximum 30 cm. op het vlak van de gevels. De eerste bouwvergunning van een huizengroep bepaalt de kroonlijst zowel voor het gebruikte materiaal, de vorm als voor de kleur.

8. Schoorstenen of luchtpijpen

Zij mogen niet zichtbaar zijn op minder dan 2 m. achter de gevels noch in de voor- of de achtergevel.

Zij moeten met dezelfde materialen opgetrokken worden als de voorgevel of met gevelmaterialen van dezelfde kleur als deze van het dak.

9. Dakvensters en puntgevels

De vooruitspringende constructies op de schuine daken zijn toegelaten binnen de volgende perken :

- a) dakvensters : (criteria toe te passen bij dakvensters die de maximum gabarieten onder 4. overschrijden)

- 1) maximumhoogte : 1,20 m. boven het dakvlak ;
- 2) maximumbreedte : $\frac{2}{3}$ van de voorgevel ;
- 3) minimum achteruitbouw : 60 cm. t.o.v. het vlak van de gevel ;
- 4) minimumafstand van 60 cm. t.o.v. de gemene muren.

- b) puntgevels :

De top mag niet uitsteken boven de nok vermeld onder 5. a).

10. Autobergplaatsen

Er zal minstens één autobergplaats voorzien worden per woonst van 200 m² of minder, en per bijkomende schijf van 150 m².

- 11. Voorgenoemde voorschriften voor de zone van halfopen woningbouw, zijn niet van toepassing voor de percelen van de Kaatsspellaan, waar de voorschriften van het koninklijk besluit van 24 december 1969 van toepassing zijn.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING.

1. Bestemming

Deze zone is voorbehouden aan de residentie. De handel of ambacht die de rust en de gezondheid van de buurt niet schaden zijn toegelaten op de benedenverdieping.

2. Verkaveling

De minimum breedten van de kavels, gemeten aan de bouwlijn, zijn vastgesteld als volgt ; gebouwen van 3 verdiepingen op de benedenverdieping = 15 m.

3. Inplanting

- 1) bouwlijn aangeduid op het plan : verplicht ;
- 2) bouwdiepte : verplicht zoals aangeduid op het plan, terras van 1,10 m. niet meegerekend.

4. Gabariet

Het gabariet wordt vastgesteld t.o.v. van het voetpadpeil aan de rooilijn genomen in het midden van ieder blok.

Voor de gebouwen met drie verdiepingen op de benedenverdieping : 12 m. onder kroonlijst.

5. Dak

- 1) Zadeldak met hellingen van 40° en nok 5 m. achteruit op de bouwlijn en de achtergevel van het gebouw met een plat dak tussen de nokken. Bij de gebouwen met drie gevels zal het dak met drie zijden uitgevoerd worden ;
- 2) dakbedekkingsmaterialen : zwarte of bruin-rode platte matte dakpan of natuurlijke of kunstmatige leien van hetzelfde formaat als de natuurlijke, in de zwarte, donkergrijze of -bruine kleur. Eenzelfde type van materiaal zal voorzien zijn per groep. De eerste afgeleverde bouwvergunning bepaalt het materiaal.

6. Gevelmaterialen

- 1) ruwe parementstenen van lichtrode kleur ;
- 2) witte en blauwe stenen (natuurlijke of kunstmatige) ;
- 3) zand- en leistenen ;

Alle gevels en alle metselwerk, bestemd om zichtbaar te blijven, moeten in gevelmaterialen uitgevoerd worden. De eerste bouwer van een huizengroep bepaalt het type en de kleur van de gevelsteen.

7. Kroonlijsten

Uitsprong van maximum 30 cm. op het gevelvlak.

De eerste bouwvergunning van een huizengroep bepaalt de kroonlijst, zowel voor het gebruikte materiaal, de vorm als voor de kleur.

8. Schoorstenen en luchtpijpen

Zij mogen niet zichtbaar zijn op minder dan 2 m. achter de gevels, noch in de voor- of de achtergevel. De schoorsteentoppen zullen maximum 40 cm. uitsteken boven de nok van het dak. Zij moeten met dezelfde materialen opgetrokken worden als de voorgevels of met gevelmaterialen van dezelfde kleur als deze van het dak.

9. Dakvensters en puntgevels

De uitspringende constructies op de schuine daken zijn toegelaten binnen de volgende perken :

a) dakvensters :

- 1) maximum hoogte : 1,20 m. boven het dakvlak ;
- 2) maximum breedte : $\frac{2}{3}$ van de voorgevel ;
- 3) minimum achteruitbouw : 60 cm. t.o.v. het vlak van de gevel ;
- 4) minimum afstand van 60 cm. t.o.v. de gemene muur.

b) puntgevels :

De top mag niet uitsteken boven de nok vermeld onder 5. a).

10. Autobergplaats

Er zal minstens één autoberplaats voorzien worden per woonst van minder dan 200 m² en per bijkomende schijf van 150 m².

ARTIKEL III - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING MET VRIJE INPLANTING

1. Bestemming

Zone uitsluitend voorbehouden aan de residentiele één- of tweezinswoningen. De woonsten zullen alleenstaand of dubbel zijn. De dubbelwoonsten zullen één architecturale éénheid vertonen. Vrije beroepen zijn toegelaten als bijkomstig aan de hoofdfunctie.

2. Verkaveling

Perceelsbreedte aan de rooilijn : 4 m. minimum.

3. Inplanting

- a) zijdelingse zone met bouwverbod : 4 m. minimum ;
- b) breedte van alleenstaande woonsten : 20 m. maximum en 8 m. minimum ;
breedte van de dubbelwoonsten : 10 m. maximum en 7 m. minimum ;
- c) achteruitbouwzone : 6 m. minimum, tenzij anders vermeld op het plan ;
- d) constructiediepte : 20 m. maximum voor alleenstaande woningen ;
constructiediepte voor dubbelwoningen : tussen 12 m. minimum en 15 m. maximum. Eenzelfde bouwdiepte is vereist voor de constructies tot op minstens 3 m. van de gemene scheiding. Die diepte is vastgesteld door de eerste afgeleverde bouwvergunning.

4. Gabariet

Minimum 3,50 m. tot maximum 8 m. onder de kroonlijst, maat genomen in de as van de inplanting (gemeen in geval van dubbelwoning) en met betrekking tot het genormaliseerd grondpeil. Hieronder moet men verstaan het natuurlijk grondpeil in het midden van de bouwzone.

Evenwel mag de hoogte niet minder dan 6 m. bedragen, behalve indien de constructies gelijktijdig opgericht worden of mits schriftelijk akkoord van de naburige eigenaar.

5. Dak

- a) schuine daken met hellingen van minimum 25° tot maximum 50°. De nok mag niet hoger zijn dan 12,50 m. met betrekking tot het referentiepeil aangehaald onder 4.
Voor de dubbelwoonsten zal de nok op 6 m. achteruit gebouwd worden op de voorgevel. Voor- en achterdakvlak moeten dezelfde helling hebben. Voor gebouwen met een bouwdiepte groter dan 12 m., mag het dak uitgevoerd worden met een plat dak tussen de voorste noklijn tot aan de nok van het achterste dakvlak dat aan dezelfde voorschriften beantwoordt als het voorste dakvlak. Voor de gebouwen met drie gevels en meer dan 12 m. bouwdiepte, zal het dak uitgevoerd worden volgens hetzelfde principe, maar met drie dakvlakken.
- b) bedekkingsmaterialen : de matte zwarte of rood-bruine dakpan, de zwarte, donkergrijze of -bruine natuurlijke of kunstmatige lei van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de natuurlijke lei. Eenzelfde materiaal is opgelegd per groep dubbelwoonsten.
- c) de kroonlijsten van de dubbelwoonsten zullen op éénzelfde peil aangesloten worden. De kroonlijsten zullen een uitsprong hebben van maximum 30 cm. op het gevelvlak. De eerste bouwvergunning bepaalt de kroonlijst zowel voor het gebruikte materiaal, de vorm als voor de kleur.
Het profiel van het eerst opgetrokken gebouw is van toepassing voor het tweede.

6. Gevelmaterialen

- a) de ruwe parementsteen van lichtrode kleur ;
- b) de witte en blauwe stenen (natuurlijke of kunstmatige), de zand- en leistenen ;
- c) de verf gaande van witte tot lichtgrijze kleur. Alle gevels alsook alle delen van metselwerk bestemd om zichtbaar te blijven zijn in gevelmaterialen uit te voeren. De dubbelwoningen zullen voor het geheel van hun voor-, zij- en achtergevels, behandeld worden in dezelfde materialen, in natuur en kleur.

7. Schoorstenen en luchtpijpen

Zij mogen niet zichtbaar zijn op minder dan 2 m. achter de gevelvlakken, noch in de voor- of de achtergevel.

Zij zijn over de ganse hoogte in dezelfde materialen als deze van de voorgevel op te trekken of in gevelmaterialen van dezelfde kleur als deze van het dak.

8. Dakvensters en puntgevels

De uitspringende constructies op de dakvlakken zijn toegelaten binnen de volgende perken :

- a) dakvensters : (criteria van toepassing op de dakvensters die het maximum gabariet aangehaald onder 4. overschrijden).

- 1) maximum hoogte : 1,20 m. boven het dakvlak ;
- 2) minimum breedte : $\frac{2}{3}$ van de voorgevel ;
- 3) minimum achteruitbouw : 60 cm. t.o.v. het vlak van de gevel ;
- 4) in geval van dubbelwoning minimum afstand van 60 cm. t.o.v. de gemene muur, behalve in geval van gelijktijdige constructies.

- b) puntgevels :

De top mag niet uitsteken boven de nok vermeld sub. 5. a).

9. Autobergplaatsen

Er zal minstens één autobergplaats voorzien worden per woning van minder dan 200 m² en per bijkomende schijf van 150 m².

ARTIKEL V - ZONE VAN KOEREN EN TUINEN

1. Bestemming

Deze zone is strikt voorbehouden aan de aanleg van tuinen, ondergrondse autobergplaatsen en bevloerde terrassen van beperkte afmetingen.

De oprichting van tuinhuisjes in de onbebouwde zone is toegelaten binnen de volgende perken :

- a) maximum bebouwde oppervlakte : 6 m² ;
- b) maximumhoogte : 2,25 m. ;
- c) afstand t.o.v. :
 - de eigendomsgrenzen : 2 m. minimum, uitgezonderd wanneer de tuin afgebakend is door een stenen scheidingsmuur ;
 - de achterzijde van het hoofdgebouw : minimum 10 m.
- d) materialen : natuurkleur getint hout (b.v. voor een blokhut) om de esthetiek van het geheel te behouden ;
- e) hoeveelheid : een per eigendom.

2. Aanleg

De wijzigingen en het relief welke voortvloeien uit het aanleggen van deze zone moeten rekening houden met hiernavolgende schikkingen :

- a) voet (of top indien het gaat om afgraving) van de berm, minstens op 50 cm. van de voet van de gemene haag, geplant op ongewijzigd terrein, behalve schriftelijk akkoord tussen bureu ;
- b) de berm mag een helling van 8/4 niet overtreffen (maximum 27° op het horizontale) ;
- c) steenmuurtjes : maximum hoogte 50 cm. en op minstens 50 cm. afstand van de gemene grenzen (de muurtjes langs de afgravingen voor de manoeuvreplaatsen zullen hoger mogen zijn) ;
- d) hoogte van de bermen : maximum 1 m.
Indien opeenvolgende bermen noodzakelijk zijn voor de goede aanleg van deze zone worden er tussen deze bermen terrassen voorzien met een minimum breedte van 1 m.

3. Afsluitingen

De toegelaten afsluitingen zijn de gespannen ijzerdraad, het traliwerk op ijzeren en betonnen palen, en de levende hagen met een maximumhoogte van 1,50 m. t.o.v. het grondpeil (natuurlijk of gewijzigd bij gemeenschappelijk akkoord tussen bureu).

4. Ondergrondse autobergplaatsen

Zij worden toegelaten om het hoofd te bieden aan de voorschriften van de artikelen I, II en III.

De boxen en de manoeuvreerplaatsen moeten ondergronds zijn en bedekt met een laag teelaarde van minimum 50 cm. dik, afwatering niet meergerekend, teneinde een volmaakte integratie in de zone de verzekeren.

5. Uitsprongen

- a) breedte : maximum $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte ;
- b) maximum diepte : 30 cm. : uitgezonderd voor de terrassen in de achtergevel ;
- c) minimumafstand ten opzichte van de eigendomsgrens : inachtneming van de voorschriften van het burgerwetboek.

6. Publiciteit

Elke publiciteit is er verboden.