

voorschriften bpa nr. 51 Paalbos

goedgekeurd dd. 8/10/2001

tabel bouwzones

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			max.% bezetting	breedte in m.		bouwdiepte in m.				aantal bouwl.		max v/t	dak		uitbouwen
		rooilijn	zijkavelgrens	achterkavel		kavel	gevel	gelijkvloers		verdiep		min	max		dakvorm	dak-helling	
								min	max	min	max						
1		zp	0/3	3	50			zb10	zb10	zb10	zb10	-	2		-		
2		zp	5	5	50			-	-	-	-	zb12	zb12		-		

tabel open ruimten

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			volume			dakvorm	dakhelling
		zijkavelgrens	achterkavelgrens	bouwstrook	max. % bezetting	maximum m ² oppervlakte	max. aantal bouwlagen		
21		-	-	-	0	0	-	-	
22		-	-	-	0	0	-	-	
23		-	-	-	0	0	-	-	
24	X	0/2	0/2	2	-	36	1	-	

bestemmingen per zone

Zone 1

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 4, 9, 10, 13

Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

Nevenbestemming

H1 Handel, detailhandel, kantoren (met uitsluiting van horeca).

Zone 2

bemerking(en) bij deze zone: 2, 3, 4, 9, 11, 12, 14

Hoofd- en nevenbestemming

b11 Zie bemerking 11

Zone 21

bemerking(en) bij deze zone: 4

Hoofdbestemming

V Openbare weg (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein).

Zone 22

bemerking(en) bij deze zone: 4, 6, 7

Hoofdbestemming

T Tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstrook). In deze zone zijn enkel grasperken, groen en constructies met een maximumhoogte van 90cm toegelaten.

Nevenbestemming

R1 Zone voor voetpaden, terrassen, rijstroken, toeritten. De breedte van de verhardingen mogen maximum 1/3 van de kavelbreedte palend aan de rooilijn bedragen, en dit met een maximumoppervlakte van 40% van de totale oppervlakte van deze zone.

Zone 23

bemerking(en) bij deze zone: geen

Hoofdbestemming

R2 Zone voor wandel- en/of fietspaden.

Zone 24

bemerking(en) bij deze zone: 5, 8

Hoofdbestemming

K Koeren en hovingen, deel van het perceel anders dan T en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel 1 en in principe bestemd als open ruimten. De bebouwingsmogelijkheden volgens de aangeduide zone blijft.

Nevenbestemming

B Bergplaatsen (inclusief autobergplaatsen).

bemerkingen

- 1 De voorschriften bij deze zone bevatten enkel de bepalingen voor het hoofdgebouw. Voor eventuele afzonderlijke bijgebouwen gelden enkel de bepalingen van zone 24 waarbij de maximum bezetting vermeld in kolom 8 van tabel 1 van toepassing blijft voor het volledig perceel binnen deze zone.

- 2 Onverminderd de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen en op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegestaan, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast worden.
Inzake milieuhinderaspecten dient er voldaan aan strikte voorwaarden. In dit verband gelden volgende bepalingen:
 - de bouw, inrichting, inplanting en uitrusting dient zo te gebeuren dat de directe omgeving in geen geval belast kan worden door rook, stof, zand, stank of eventuele andere uitwasemingen, noch aanleiding kan geven tot aantasten van natuur, groen, gewassen en dergelijke;
 - doelmatige akoestische voorzieningen dienen te worden getroffen om de geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken en elk overschrijden van het achtergrondgeluidniveau in de woonomgeving (zowel in open lucht als in bewoonde lokalen) te voorkomen;
 - stapeling, opslag, verwerking van afvalstoffen in open lucht is verboden;
 - de nodige voorzieningen dienen te worden getroffen opdat het lozen van afvalwater en het open overslaan van materialen, goederen en/of vloeistoffen geen aanleiding zou geven tot verontreiniging van de bodem, van het grondwater en/of van oppervlaktewater, en/of tot vervuiling van de omgeving en/of gevaar zou betekenen voor het verstopping van de riolering;
 - buiten de reglementaire bepalingen dienen brandrisico's te worden beperkt en tevens dienen de nodige voorzieningen getroffen om bij brand de risico's en het gevaar voor de buurt tot een minimum te beperken.
 - de inrichting, inclusief op- en overslagstapelplaats, dienen visueel afgeschermd te worden door een streekeigen groenscherm;
 - de inrichting dient steeds in goede staat van onderhoud te worden gehouden.

- 3 Bij de aanleg van parkeergelegenheid dient er buiten de circulatiezone 1 boom per 5 parkeerplaatsen of garages te worden aangeplant. De bomen moeten aan de voet een vrije ruimte hebben met een minimum oppervlakte van één parkeerplaats en de vrije ruimte onder de boom moet volledig worden beplant.

- 4 De bestaande groenaanleg dient qua karakter en substantie maximaal behouden te worden.

- 5 In afwijking van de bepalingen vermeld in kolom 5 en 6 uit tabel 2 kunnen kleine tuinbergingen, waarvan de gevellengte maximum 3 meter en de hoogte maximum 2,5 meter bedraagt, worden opgericht op minimum 1 meter van de zij- en achterkavelgrens.

- 6 Binnen deze zone non-aedificandi mogen geen gebouwen opgericht worden.

- 7 De verhardingen van de opritten naar garages mogen een maximum breedte hebben gelijk aan de breedte van de garagepoort vermeerderd met 50 cm aan beide zijden. De overige delen van de voortuinstrook moeten als siertuin worden aangelegd.

- 8 In afwijking van de bepalingen vermeld in kolom 7 van tabel 2, kunnen bijgebouwen worden opgericht op een andere bouwlijn wanneer op het aanpalend perceel een bijgebouw op de perceelsgrens werd of zal worden opgericht.

- 9 In afwijking van de bepalingen van kolom 6 en 7 van tabel 1 mag gelijkvloerse bebouwing op de perceelsgrenzen worden gebouwd, indien wordt aangebouwd tegen een bestaande of geplande constructie op het aanpalend perceel.

- 10 Voor halfopen bebouwing bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 15 meter en op de verdieping maximum 12 meter. Voor vrijstaande bebouwing met méér dan 1 bouwlaag bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 15 meter en op de verdieping maximum 12 meter. Voor vrijstaande bebouwing met 1 bouwlaag gelden enkel de bepalingen van kolom 7 en 8 uit tabel 1.

- 11 Binnen deze zone zijn gebouwen en terreinaanleg in functie van openbare voorzieningen, jeuginfrastructuur, recreatie, cultuur, cultus, parking, openbaar groen, voetgangerswegen en/of

wegenis toegelaten.

De met aanduiding 11.1 (zie "Aanduidingen bij bemerkingen") omrande zone moet worden voorbehouden voor de oprichting van een kerk, bidplaats en/of parochiaal centrum, met inbegrip van bureel-, archief- en vergaderruimte voor de Kerkfabriek.

De met aanduiding 11.2 (zie "Aanduidingen bij bemerkingen") aangeduide zone moet worden voorbehouden voor de aanleg van parking. Parking in open lucht: waar verontreiniging mogelijk is dient de ondergrond van de parking vervaardigd uit oliebestendig materiaal, met afloop naar riolering via KWS-afscheider.

Waar geen verontreiniging mogelijk is, dient gebruik gemaakt van waterdoorlatende oppervlakteverharding voor de parking met mogelijkheid tot infiltratie in de bodem – infiltratievoorziening voor regenwater aanbrengen.

Op de plaats van het met aanduiding 11.3 (zie "Aanduidingen bij bemerkingen") ingetekend tracé moet ruimte met een minimum breedte van 6 meter worden voorbehouden ten behoeve van de ontsluiting van het achterliggend deel van deze zone.

Het met aanduiding 11.4 (zie "Aanduidingen bij bemerkingen") aangeduid bos moet, onverminderd de mogelijkheid voor realisatie van de binnen deze zone voorziene bestemmingsmogelijkheden, maximaal behouden blijven.





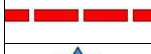

Indien de functie van de met omranding 11.5 (zie "Aanduidingen bij bemerkingen") aangeduide bebouwing n.l. pastorie, ophoudt te bestaan, zijn voor de omrande zone de bepalingen van zone 1 (en zone 24) van toepassing.

Bepaalde delen van deze zone mogen worden toegevoegd aan percelen, behorend bij zone 1. Na toevoeging worden voor deze delen de bepalingen van zone 1 (en zone 24) van toepassing.

In functie van deze toevoeging mag het tracé van de ontsluitingsweg cf. aanduiding 11.3 (zie "Aanduidingen bij bemerkingen") met maximum 5 meter worden verschoven.

-
- 12 De maximum bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 2 bouwlagen, met een maximum nokhoogte van 10 meter.
Ten behoeve van de oprichting van een kerkgebouw, inclusief toren, mag de nokhoogte worden vermeerderd tot maximum 15 meter, mits de afstand tot de perceelsgrenzen minstens gelijk is aan de nokhoogte.
-
- 13 In afwachting van de realisatie van zone 1 kan de functie van de met aanduiding 13.1 (zie "Aanduidingen bij bemerkingen") aangestipte serres en gebouw voor hondenclub, alsook de functie van de directe omgeving ervan behouden blijven. Onverminderd de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen, van toepassing op de inrichtingen en op het vlak van het leefmilieu, dienen de activiteiten zo te worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast wordt. Enkel die bedrijvigheden kunnen worden toegelaten, die inzake leefmilieu voldoen aan volgende bepalingen:
- Vlarem I en II voorwaarden
 - Politieverordening geluid dd 30/3/1999 (en latere wijzigingen)
 - Politieverordening afval dd 25/6/1985 (en latere wijzigingen)
-
- 14 Onverminderd de bepalingen van bemerking 12 is de maximumhoogte van de gebouwen afhankelijk van de afstand tot de perceelsgrens van percelen die horen bij zone 1 en wordt gerekend vanaf maaiveld tot dakvlak. Deze hoogte is maximum gelijk aan de afstand tot de perceelsgrens.
-

aanduidingen bij bemerkingen

aand. 11.1	
aand. 11.2	
aand. 11.3	
aand. 11.4	
aand. 11.5	
aand. 13.1	

verklaring bij tabel bouwzones

Verklaring bij tabel 1 - Bouwzones

KOLOM 1:

In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

KOLOM 2:

Geeft een volgnummer aan de zone.

KOLOM 3 + 4:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de nuttige vloeroppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming K of T volgens tabel 2.

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing van het gebouw. De breuk "O/X" uit kolom 6 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand X uit de kavelgrens. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waarlangs een toegang tot het perceel is toegelaten. Indien meerdere grenzen aan deze bepaling voldoen, dan is de achterkavelgrens enkel deze waarop geen bebouwing met een gemeenschappelijke zijgevel van een gebouw op een ander perceel mogelijk of toegelaten is.

KOLOM 8 :

De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

KOLOM 9 + 10 + 11 + 12:

De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorbouwlijn en de verst verwijderde achtergevel.

KOLOM 13 + 14:

Bij de vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3m toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen wordt voor de gelijkvloerse bouwlaag de normatieve hoogte bepaald op 4m. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

KOLOM 15:

Geeft de toegelaten dakvorm aan.

"D" houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.

"PL" houdt in: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als dakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

KOLOM 16:

Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zijn op deze zone.

verklaring bij tabel open ruimten

Verklaring bij tabel 2 - Open Ruimten

KOLOM 1:

In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

KOLOM 2:

Geeft een volgnummer aan de zones.

KOLOM 3 + 4:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de terreinoppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de totale terreinoppervlakte gelegen binnen deze zone. De nevenbestemming is deze waarvoor niet meer dan 30 % van de totale terreinoppervlakte kan worden bestemd, onverminderd de bepalingen van kolom 8 en 9.

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing der gebouwen. De breuk "0/Y" uit kolom 5 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand Y van de kavelgrens. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waarlangs een toegang tot het perceel is toegelaten. Indien meerdere grenzen aan deze bepaling voldoen, dan is de achterkavelgrens enkel deze waarop geen bebouwing met een gemeenschappelijke zijgevel van een gebouw op een ander perceel mogelijk of toegelaten is.

KOLOM 8:

De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

KOLOM 9 + 10:

De toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen bepalen het volume van de toegelaten constructies. Bij de vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3m toegekend. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

KOLOM 11:

Geeft de toegelaten dakvorm aan:

"D" houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.

"PL" houdt in: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als hoofddakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

KOLOM 12:

Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zij op deze zone.

verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

Verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

1. Afkortingen in de tabel:

"zp" = zie plan

"zb" = zie bemerking

"0" = nul

" - " = niet van toepassing of niet bepaald

2. Planaanduidingen:

Maatcijfers op het plan zijn uitgedrukt in meter. In geval van strijdige aanduidingen tussen voorschriften en plan hebben de aanduidingen op het plan voorrang;

3. Toeritten:

Toeritten tot private percelen zijn verboden langs zones voor openbaar groen;

4. Uitbouwen t.o.v. voorgevel aan:

Gelijkvloers : bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60 cm. toegelaten tot 60 cm. uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.

Verdieping : bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60 cm. toegelaten tot 60 cm. uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.

In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2 m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.

5. Lichtopeningen en dakdoorbrekingen:

In de hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.

6. Materialen:

gevels: waardig en eenvoudig, glanzende en blinkende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar 3 verschillende materialen toegelaten.

hellende daken: dienen uitgevoerd te worden met

- tegelpannen

- platte of gegolfde pannen, matzwart of roodbruin van kleur

- kunst of natuurleien van kleine afmetingen (max. 3dm²) of

- tegen brand behandeld riet.

bijgebouwen in tuinzones: de bijgebouwen die opgericht worden in tuinen, in zones voor koeren en hovingen horend bij woongebouwen dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastic is niet toegelaten.

7. Afsluitingen:

- op de rooilijnen en op zijkavelgrens tussen twee voortuinstroken (van rooilijn tot voorbouwlijn): paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met maximumhoogte van 60cm en/of levende hagen.

- op zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke zijgevel mag in het verlengde van deze zijgevel een scheidsmuur worden gebouwd tot maximum 3m achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximum hoogte van 2,2m.

- op de overige kavelgrenzen: levend groen en/of paaltjes met draad.

8. Archeologisch patrimonium:

Met het oog op de bescherming van het archeologisch patrimonium moeten o.m. de bepaling van art. 8 van het decreet van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten) worden in acht genomen, wat o.m. aangifte inhoudt en het voor onderzoek toegankelijk stellen van de vindplaats.

Bovendien gelden bij elke terreinwijziging en bij graafwerken volgende bepalingen:

a. de bevoegde archeologische dienst dient betrokken te worden bij elke planning van terreinwijziging (nieuwbouw, zowel als aanleg van wegenis en/of parking) en dit ruim op voorhand.

b. de bevoegde archeologische dienst dient de mogelijkheid te hebben tot verkennend (=preventief) onderzoek en (volledige) opgraving indien nodig.

9. Lozing van afvalwater:

De lozing van afvalwater (huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater), de afkoppeling van hemelwater, afkomstig van gebouwen en verhardingen, en de verplichte aansluiting op de openbare riolering (enkel niet verontreinigd hemelwater kan geloosd worden in oppervlaktewater) dient te beantwoorden aan de bepalingen, opgenomen in de gemeentelijke verordening (en latere wijzigingen).