




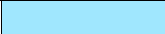



voorschriften bpa nr. 148 De Tuintjes

goedgekeurd dd. 12/02/1996

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	zb	50			-	15	-	12	1	2		D		
2		zp	0/3	8	33			-	17	-	12	1	2		D/PL		
3		zp	3	3	25			-	-	-	-	1	2		D		
4		zp	-	-	100			-	zp	-	zp	1	zp		D		
5		zp	zp	zp	zb			-	-	-	-	zb	zb		D/PL		
6		zp	zp	zp	100			-	-	-	-	1	1		D		

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		
25		-	-	-	-	-	-	-	
26		-	-	-	-	-	-	-	
27		-	-	-	-	-	-	-	-
28		5	5	5	10	-	2	D/PL	
29		-	-	-	-	-	-	-	
30		0/2	0/2	2	-	25	1	D/PL	

bestemmingen per zone

Zone 1

bemerking(en) bij deze zone: 2, 3, 4, 5, 6

Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

Nevenbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunaparken).

Zone 2

bemerking(en) bij deze zone: 2, 3, 6, 7, 8

Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

Nevenbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunaparken).

Zone 3

bemerking(en) bij deze zone: 1, 3, 8, 18

Hoofdbestemming

H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunaparken).

W1 Eengezinswoningen.

Nevenbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

Zone 4

bemerking(en) bij deze zone: 3, 5

Hoofdbestemming

W2 Woongebouwen (1 autostandplaatsen per woning verplicht).

Nevenbestemming

H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunaparken).

Zone 5

bemerking(en) bij deze zone: 3, 9

Hoofdbestemming

W2 Woongebouwen (1 autostandplaatsen per woning verplicht).

Nevenbestemming

H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunaparken).

Zone 6

bemerking(en) bij deze zone: geen

Hoofdbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

Zone 25

bemerking(en) bij deze zone: 8, 16, 17

Hoofdbestemming

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

Zone 26

bemerking(en) bij deze zone: 8, 10

Hoofdbestemming

- T Tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstrook). In deze zone zijn enkel grasperken, groen en constructies met een maximumhoogte van 80cm toegelaten.

Nevenbestemming

- R Verharding 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 27

bemerking(en) bij deze zone: geen

Hoofdbestemming

- Q Openbare waterloop.

Zone 28

bemerking(en) bij deze zone: 14, 17

Hoofdbestemming

bem Zie bemerkingen

Zone 29

bemerking(en) bij deze zone: 13, 15

Hoofdbestemming

- G Groen, parken, speeltuinen, voetgangerswegen.

Nevenbestemming

- R1 Private toeritten en parking, met inbegrip van nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein.

Zone 30

bemerking(en) bij deze zone: 11, 12

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, autobergplaatsen.

bemerkingen

- 1 Het gebouw dat met het teken (aanduiding 1,1) is aangestipt, heeft een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing.

- 2 De vormgeving van de bouwwerken in deze zone moet rekening houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
Dit betekent dat zowel het volume als de vormgeving een verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.

- 3 Onafgezien van de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen en op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegelaten, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast wordt.
Als gevolg hiervan zijn bedrijvigheden in de sector afvalverwerking en afvalopslag binnen deze zone verboden en kunnen voor het overige enkel die bedrijvigheden worden toegelaten, die inzake milieuhinderaspecten voldoen 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 aantasting van natuur, groen, gewassen en dergelijke;
 - doelmatige akoestische voorzieningen dienen te worden getroffen om de geluidsoverdracht vanuit de inrichting naar de omgeving te beperken en elke overschrijding van het achtergrondgeluidsniveau 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 opdat het lozen van afvalwater, op- en overslaan van materialen, goederen en/of vloeistoffen geen aanleiding zou geven tot verontreiniging van de bodem, van het grondwater en/of van oppervlaktewateren, en/of tot vervuiling van de omgeving en/of een gevaar zou kunnen betekenen voor het verstopping van de riolering;
 - buiten de reglementaire bepalingen dienen brandrisico's te worden beperkt en tevens dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen om bij brand de risico's en het gevaar voor de buurt tot een minimum te beperken;
 - de inrichtingen, inclusief op- en overslag stapelplaats, dienen visueel afgeschermd te worden door een streekeigen groenscherm;
 - de inrichting dient steeds in goede staat van onderhoud te worden gehouden.

- 4 Afstand t.o.v. achterkavelgrens = 8 meter tenzij met gelijkvloerse bebouwing wordt aangebouwd tegen bestaande gelijkvloerse bebouwing op het achtergelegen perceel.

- 5 Indien enkel gelijkvloers wordt gebouwd is zowel een plat als een hellend dak toegelaten.

- 6 De voorschriften bij deze zone bevatten enkel de bepalingen voor het hoofdgebouw. Voor eventuele afzonderlijke bijgebouwen gelden enkel de bepalingen van zone 30, waarbij de maximum bezetting, vermeld in tabel 1 kolom 8 van toepassing blijft voor het volledige perceel binnen deze zone.

- 7 Voor vrijstaande bebouwing met een 1 bouwlaag gelden enkel de bepalingen van bemerking (7) (minimum 8 m afstand tot de achterperceelsgrens) en van kolom 8 van tabel 1.

- 8 Binnen deze zone dient de bestaande groenaanleg qua structuur, karakter en substantie maximum behouden te blijven, waar nodig aan te vullen met standplaatsgeschikte bomen en struikgewassen.




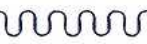
- 9 Binnen de afgelijnde zone mag maximum 75% worden bebouwd met een gemiddelde bouwhoogte van 3 bouwlagen plus dak, met een maximum van 4 bouwlagen. Die bouwhoogte mag voor maximum 20% van de bebouwde oppervlakte worden vermeerderd tot maximum 4 bouwlagen indien voor eenzelfde bebouwde oppervlakte de bouwhoogte wordt verlaagd tot 2 bouwlagen of minder.
Na oprichting van het hoofdgebouw worden voor de niet overbouwde delen van de zone de bepalingen van zone 29 van toepassing.

- 10 De verhardingen van de opritten naar garages mogen een maximum breedte hebben gelijk aan de

breedte van de garagepoort, vermeerderd met 50cm aan beide zijden. De overige delen van de voortuinstrook moeten als siertuin worden aangelegd.

- 11 In afwijking van de bepalingen van kolom 5 en 6 uit tabel 2, kunnen kleine tuinbergingen, waarvan de gevallengte maximum 3m en de hoogte maximum 2,50m bedraagt, worden opgericht op minimum 1m van de zij- en achterkavelgrens.
- 12 In afwijking van de bepalingen vermeld in kolom 7 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.
- 13 In de centrale groenzone zijn standplaatsgeschikte bomen en struikgewas te voorzien. Op de met (aanduiding 13,1) aangeduide plaats op de rand van deze zone moet een groenscherm met een breedte van minimum 3m worden voorzien.
- 14 Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor openbaar groen, volkstuintjes en recreatieve sport- en spelinfrastructuur in open lucht met bijhorende parkeervoorzieningen en voetgangerswegen. In nevenbestemming kunnen binnen deze zone ook overdekte sportinfrastructuur, alsook jeugd- en socio-culturele infrastructuur worden voorzien. Op de met (aanduiding 14,1) aangeduide plaats binnen deze zone dient een groenstrook van minimum 6m te worden voorzien met wandel-fietspad als onderdeel van een nieuw recreatief pad langs het Zuidervaartje.
- 15 Buiten de circulatiezone dient er 1 boom per 5 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.
- 16 Bij inlijving van de wegenis naast het Zuidervaartje in openbaar domein, zal de juiste rooilijn vastgelegd worden bij middel van een rooilijnenplan, goedgekeurd door de Gemeenteraad.
- 17 De met (aanduiding 17,1) aangeduide enkelvoudige bomenrijen moeten maximaal in stand worden gehouden of bij eventuele herinrichting of bij kaprijpheid door hoogstammige bomen worden vervangen.
- 18 In afwijking van de bepalingen van de kolommen 7 en 8 van tabel 1, mag met gelijkvloerse bebouwing worden gebouwd op de perceelsgrens aan de zijde, waartegen op het aanpalend perceel kan worden aangebouwd.

aanduidingen bij bemerkingen

aand. 1	
aand. 13	
aand. 14	
aand. 17	

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

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;

Y betekent "Y" aantal bouwlagen met hellend dak (Y in cirkel)

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.