

PROVINCIE BRABANT

4251/026
VP/IV

ARRONDISSEMENT LEUVEN

GEMEENTE LANDEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ROOSGRACHT" WIJZIGINGSPLAN

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

Opgesteld door de GROEP SWARTENBROEKX N.V.
Rodenbachstraat 18 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 09.12.1988
02.02.1990

De Stedebouwkundige, De Directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in
vergadering van 27/02/1990

De Secretaris, De Burgemeester,
A. BEX R. LEEMANS

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeente-
huis werd neergelegd van 12/3/1990 tot 11/4/1990

De Secretaris, De Burgemeester,
A. BEX R. LEEMANS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in
vergadering van 16/04/1992

De Secretaris, wn De Burgemeester,
A. BRONCKAERS P. ROOSEN

Goedgekeurd bij ministerieel besluit : 01/09/1993

Nr. D 2054/18A

TITEL 1. ALGEMEENHEDEN

Artikel 1. Grens van het bijzonder plan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

Artikel 2. Bouwvergunningen

Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden, met een minimum aan vaste verharding tussen de boordstenen of tussen de watergreppels.

Artikel 3. Publiciteit

De basiswet van 14.12.1959 met bijkomende aanpassingen in combinatie met de basiswet van de stedenbouw van 29.03.1962 en wijzigingen zijn van toepassing.

Artikel 4. Parkeerplaatsen

De vigerende omzendbrief (aktueel nr. 59 en eventueel vervangende onderrichtingen) aangaande de voorziening van parkeerplaatsen bij gebouwen (woon-, winkel-, bureelgebouwen, e.a.) is van toepassing.

Artikel 5.

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elctriciteitskabinen, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes mogen mits voorafgaandelijk advies en vergunning van de gemachtigde ambtenaar worden toegelaten ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, pleinen, terugbouwstrook, e.d..

Artikel 6. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw of bebouwing

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht.

2. Aanhorigheid

Deel van een gebouw dat aansluitend met het hoofdgebouw er één geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook, maar aan deze van aanhorigheden.

3. Achtergevellijn (achtergevelbouwlijn of achterbouwlijn)

Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals op plan kunnen aangegeven zijn, maar wel met de op plan aangegeven verplichte bouwlijnen.

4. Alleenstaand gebouw of bebouwing

Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.

5. Balkon

Open uitbouw aan een enkele verdieping van een huis, voorzien van een balustrade en toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

6. Bijgebouwen-(bijbouw)

Vrijstaande opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin ze zijn opgericht.

7. Bouwblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.

8. Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgevelbekroning (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

9. Bouwlaag

indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1' verdieping, enz..

10. Bouwlijn

Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

11. Bouwstrook

Strook die over haar gehele oppervlakte onder bepaalde bouwvoorschriften voor bebouwing in aanmerking komt als hoofdbouw, eventueel aanhorigheden.

12. Bouwvrije strook

Strook die behoudens speciale bepalingen niet in aanmerking komt voor bebouwing.

13. Dakkapel

Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.

14. Dakterras

In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).

15. Erker

Gesloten uitbouw aan een gevel die zich uitstrekt over één of meerdere verdiepingen.

16. Garage

Bijgebouwen of aanhorigheden die geschikt zijn voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

17. Gebouw

Een door de mens gemaakt toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

18. Gesloten bebouwing

De bebouwingwijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

19. Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

20. Gevelbekroning

Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot)

21. Gevelement

Zichtbaar deel van een gevel met zodanige afmetingen dat ze zich niet uitstrekken over de ganse breedte en/of de ganse hoogte van het gebouw zoals venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz.).

22. Half-open bebouwing

Bebouwingwijze waar de mandelige zijgevels van maximum 8 aaneensluitende gebouwen opgericht zijn op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

23. Hoekgebouw

Gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.

24. Hoofdgebouw (hoofdbouw)

Deel van een gebouw dat beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.

25. Konstruktie

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

26. Kopgebouw (half-open gebouw)

Gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.

27. Kopgevel (open zijgevel)

Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.

28. Losstaande uitbouw

Gevelelement in uitbouw (vb. balkon, loggia, erker, afdakje of luifel).

29. Luifel

Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

30. Open bebouwing

Bebouwingswijze waar zowel vrijstaande bebouwing als tweewoonsten in kunnen voorkomen.

31. Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

32. Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

33. Scheidingsmuur

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

34. Schuin dak (hellend dak)

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10

35. Terras

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

36. Tweewoonst (gekoppelde bebouwing)

Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voor- en achtergevel zodanig aan elkaar sluiten dat de beide gebouwen tezamen een harmonisch geheel vormen.

37. Uitbouw

Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker)

38. Uitsprong

Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).

39. Venster in het dakvlak

Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.

40. Verdieping

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.

41. Voorgevellijn (voorgevellijn of voorbouwlijn)

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn,

42. Voortuin

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

43. Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.

44. Vrijstaande gevel (open zijgevel)

Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.

45. Woning

Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.

46. Zadeldak

Schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

47. Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn)

Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

48. Zijtuin

Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

TITEL 11. ZONE VOOR HALF-OPEN BEBOUWING

Artikel 7. Zone voor half-open bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, bij de woonfunctie is een handelsfunctie als nevenfunctie toegelaten.

De oppervlakte voor handel mag de 75 % van de oppervlakte van het gelijkvloers niet overschrijden.

b. Inplanting en verkaveling

De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de voortuinstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).

- 1) In deze zone is enkel een gegroepede bebouwing toegelaten.
- 2) De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt en ingeplant op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsscheiding.
- 3) De voorgevelbreedte zal minimum 6 m bedragen.
- 4) De minimale kavelbreedte bij een verkaveling bedraagt voor een gesloten bebouwing 6.00 m en 11.00 m voor een half-open bebouwing.

c. Hoogte en diepte

Zone 2z : twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

De hoogte zal variëren tussen 5.20 m en 6.00 m vanaf het peil aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant gevelbekroning.

De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden.

De maximum bouwdiepte is op de verdieping 12.00 m en minder indien de maximale bouwdiepte op plan minder bedraagt. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is gelijk op het plan is aangeduid en in alle geval beperkt tot 20 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte in functie van de bestaande toestand. De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden.

d. Daken

Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30' en max. 45', In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.50 m breedte en op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.
- Venster in het dakvlak - maximum 1.50 m breed en op minimum 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

e. Volume der gebouwen

Het volume der gebouwen begrensd door hellende vlakken (helling hierboven bepaald). Deze vlakken worden getekend enerzijds vanuit de snijlijnen van het vertikaal vlak ter hoogte bepaald onder art. 7, litt. c., en anderzijds vanuit de daknok.

f. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitspringen :

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50 cm
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 1.50 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.50 m van de perceelsgrens ;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, telkens op minimum 1.50 m van het rijvlak. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel ;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. Langs de rijkswegen zijn de uitsprongen als volgt beperkt
 - a) tot 2.10 m boven het trottoirniveau mag geen enkel aanbouwsel meer dan 0.20 m voorbij de rooilijn reiken ;
 - b) van 2.10 m boven het trottoirniveau mag geen enkel aanbouwsel verder reiken dan tot op 0.50 m van het vertikaal vlak door de trottoirband. Aan kruispunten waar verkeerslichten opgesteld, ontworpen of wenselijk zijn, wordt het vrij te houden gedeelte van het trottoir op 1.00 m gebracht over een afstand van 20.00 m vanaf de hoek van het kruispunt.

g. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere konstruktie of groep konstrukties dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving, volume en inplanting.

h. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
 - in een welgevormde gevelsteen of natuursteen, als hoofdmateriaal ;

- de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving ;
 - als biomateriaal in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde van één soort per bouwblok en van maximum 10 % van de geveloppervlakte per gebouw en dat ze esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw en van de omgeving.
- 2) De daken zullen worden afgedekt met pannen of leien in natuurlijke kleur en in horizontaal verband. De keuze van het dakmateriaal zal dezelfde zijn voor éénzelfde bouwblok.

I. Overgangsbebouwing

Algemeen zal voor de gebouwen die de overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgende principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften : vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het opgericht gebouw een architectonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

TITEL III. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Artikel 8. Zone voor open bebouwing

a. Bestemming

Stroken voorbestemd voor eensgezinswoningen.

Bij de woonfunctie is een handelsfunctie als nevenfunctie toegelaten. De oppervlakte voor de handel mag de 75 % van de oppervlakte van het gelijkvloers niet overschrijden.

b. Alleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen worden opgericht.

c. Inplanting en verkaveling

De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de achteruitbouwstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel meet ten minste 3 m bedragen. De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 m en maximum 2/3 van de kavelbreedte voor percelen tot 30 m.

Voor grotere percelen blijft de voorgevel beperkt tot 20 m.

Voor een tweewoonst is de minimum perceelsbreedte per perceel 12 m en voor alleenstaande bebouwing is de minimum perceelsbreedte 18 m. Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundige verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Per nieuw lot is slechts één woonegelegenheid toegestaan.

d. Hoogte en diepte

Zone Z: maximum 2 bouwlagen ; de hoogte tussen gaanpad en kroonlijst bedraagt min. 3 en max. 6 m.

De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle geval beperkt tot 20 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte. De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping is 12 m.

De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel verkregen wordt.

In geval van een tweewoonst is éénzelfde hoogte tussen gaanpad en kroonlijst verplichtend.

e. Daken

Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen 30' en 45'. In geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum onderlinge afstand en op minimum 1.00 m de scheidingsmuur. Zij worden eveneens voorzien.
- Venster in het dakvlak - maximum 1.50 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op 1.50 m breedte en op 1.00 m afstand van het midden van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

f. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitsprongen :

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50 cm;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 1,50 m diep en een luifel van maximum 1.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.50 m van de perceelsgrens;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, telkens op minimum 0.60 m van het rijvlak.
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 1.50 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren.

g. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere konstruktie of groep konstrukties dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume van eenzelfde bouwblok.

h. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften
 - in een welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal ;

- de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving ;
 - biomaterialen in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde van 1 soort per bouwblok, en van maximum 10 % van de geveloppervlakte.
- 2) De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen of natuur- of kunstleien in horizontaal verband, of esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplichtend.

I. Overgangsbebouwing

Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

TITEL IV. ZONE BEHOREND BIJ HET SOCIAAL LEVEN

Artikel 9. Zone behorend bij het sociaal leven

a. Bestemming

Zone voorbehouden voor middenstandsbedrijven die het stil en gezond karakter van de omgeving niet schaden.

Woonvertrekken zijn niet toegelaten.

b. Inplanting en afmetingen

Hoogte: gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag met een max. van 4,50 m.

Gevels: ofwel op de perceelsscheidingen ofwel op minstens 3 m hiervan.

De bebouwing dient te komen binnen de op het plan aangegeven grenzen.

De dakhelling moet harmoniëren met de omgeving.

De nokhoogte bedraagt maximum 7,5 m.

c. Materialen

Deze dienen aangepast aan de aard van het bijbehorend hoofdgebouw. Ingeval het gebouw zichtbaar is van op de openbare weg, of van op een voetpad, dient hetzelfde materiaal gebruikt als de voorgevel.

TITEL V. ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

Artikel 10. Zone voor koeren en hovingen

In deze zone mogen bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden :

1. Inplanting

- a) Ze mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de gebouwen opgericht worden tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat, De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen ofwel op de perceelsscheiding gekoppeld tegen een bestaande blinde gevel of in akkoord met de aanpalende eigenaar.
- b) Een bijgebouw mag in de zijtuinen worden opgericht onder volgende voorwaarden :
 - ofwel op minstens 3 m van de laterale perceelsgrens
 - ofwel gekoppeld met een bestaand bijgebouw of blinde gevel van een geuur ;
 - ofwel langs de laterale perceelsgrens mits afwerking van de gemeenschappelijke muren met een geschikte gevelsteen.

2. De globale oppervlakte van alle achtergebouwen is max. 10 % van de perceelsoppervlakte en beperkt tot 30 m².

3. Maximum hoogte 3 m tot gevelbekroning. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden. De nokhoogte is beperkt tot 5 m.

4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling), Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden, maximum oppervlakte 10 m².

5. Uitzonderingsbepaling

1. In deze zone mogen geen achtergebouwen worden opgericht in de gevallen dat de kavel ook een zone voor garages en zone voor sociaal leven bevat. De achtergebouwen moeten den in deze laatste zone worden ingeplant volgens de voorschriften van de zone voor garages en sociaal leven, met uitzondering van houten tuinhuisjes van max. 10 m².
2. In geval van een niet hinderlijke K.M.O. activiteit zijn achtergebouwen toegelaten met grotere afmetingen en dit onder volgende voorwaarden :
 - Voltijdse werkgelegenheid voor minimum één persoon in een niet hinderlijke sector.
 - De oppervlakte blijft beperkt tot maximum 10 % van de perceelsoppervlakte, maar beperkt tot 100 m².
 - De inplanting dienttegeschieden zodanig dat geen hinder wat belichting en bezonning betreft.

De afstand tot zijdelingse perceelscheiding bedraagt minimum 5.00 m.

3. In de zone gemerkt B is geen bebouwing toegelaten.

TITEL VI. VOORTUINSTROOK EN AFSLUITINGEN OP PERCEELSCHEIDINGEN

Artikel 11. Voortuinstrook

a. Bestemming

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook. Een beplanting is verplicht. De verharding bedraagt max. 35 % van de oppervlakte.

b. Inritten

Naar eventuele garages onder het peil van de weg mogen een helling van 4 % voor de eerste 5 m vanaf de rooilijn niet overschrijden.

c. Uitgravingen en aanvullingen

Het bestaande maaiveld zal zoveel mogelijk behouden blijven.

Trappen, terrasjes en aanvulling van meer dan 45 cm hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

d. Afsluitingen

- Op de rooilijn mogen in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1.00 m.
- Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m, een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.
- Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in geval van aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk tot een maximum hoogte van 2.60 m en een lengte van 6.00 m. De diepte uitgevoerd in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1.70 m. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

Uitzonderingsbepaling

Wanneer een bestaand gebouw getroffen wordt door een rooilijn of een voortuinbestemming kunnen in afwijking tot de aangegeven bestemming andere den instandhouding- en onderhoudswerken worden uitgevoerd, wanneer blijkt uit de adviezen van de bevoegde instanties dat de rooilijn ter plaatse van het gebouw niet voor tenminste 5 jaar, terekenen vanaf de afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen gebracht worden, in toepassing van art. 50 van de wet op de stedenbouw.

TITEL VII. ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Artikel 12. Zone voor openbaar nut

a. Bestemming

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwen complexen van openbaar nut toegelaten met bijbehorende installaties en nutsvoorzieningen nl. scholencentrum.

b. Inplanting en volume

- De maximale grondbezetting van het perceel bedraagt 35%. De V/T bedraagt max. 0,7.
- Bij uitbreiding van het bestaande volume zal een volumestudie van de totaliteit worden voorgelegd teneinde het nieuwe volume te laten harmoniëren met het bestaande.
- De hoogte van gaanpad tot kroonlijst bedraagt maximum 12 m.
- De afstand tot de zijdelingse perceelscheiding is in principe gelijk aan de hoogte van het gebouw.

c. Groenbeplanting

Afgezien van de randbeplanting dienen de vrije ruimten als groenkader te worden ingericht. Bij de bouwaanvragen zal een beplantingsplan gevoegd worden. Er zal gebruik gemaakt worden van inheemse plantensoorten.

TITEL VIII. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

Artikel 13. Algemeen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
Beplanting, voetpaden en dergelijke zijn aangegeven ten titel van inlichting.

Artikel 14. Wegenis

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegkode is hier van toepassing. De overgangen naar andere soorten wegenis moeten duidelijk gemerkt worden.

Artikel 15. Voetpaden

Deze stroken worden voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Ander verkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor onderhoud, weg van en naar het veld, enz.).

TITEL IX. ZONE NON-AEDIFICANDI

Artikel 16. Zone non-aedificandi

- Stroken voorbehouden voor de aanleg van de omleiding van de Rijksweg Orsmaal - Walshoutem nr. 283 (omleiding Landen) en van de bijbehorende bufferzone tussen spoor-rijksweg en de woonbebouwing.
- Alle bebouwing is verboden. Voorlopig is een agrarisch bodemgebruik toegestaan.
- Bij de aanleg van de omleiding zal het buffergroen terzelfder tijd gerealiseerd worden, zij zal aangelegd worden met inheems groen. Hierbij dient rekening gehouden met de normen van het bestuur der Wegen en het bestuur der Spoorwegen.
- Er mag geen aansluiting op de geplande omleiding voorzien worden,
- De omleiding van de rijksweg zal uitgevoerd worden met twee rijstroken, parkeerstroken, fietspad, bermen en afwateringsgracht. De normale rooilijnbreedte is 22 m. De maximale rooilijnbreedte wordt bepaald door de terreinhellingen.

TITEL X. WATERLOPEN

Artikel 17. Zone voor waterlopen

Stroken voorbehouden als ingeschreven waterloop. De wetten en reglementen aangaande ruiming zijn van toepassing.

TITEL XI. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

Artikel 18. Zone voor openbaar groen

Stroken voorbehouden als gemeenschappelijke groenzone onder publieke bescherming.

Deze stroken hebben hoofdzakelijk een esthetische functies. De aanplanting zal bij voorkeur met inheemse plantensoorten gebeuren.

De erfdiensbaarheden van de onbevaarbare waterlopen zijn van toepassing voor de strook langs de Zeypbeek.