

## **Algemene bepalingen**

### Artikel 1

#### **1.01. Terminologie**

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) aaneengesloten gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst;
- 2) achtergevelbouwlijn: grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- 3) bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook: strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouw;
- 5) dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 6) dakvenster: uit het vooruitspringend venster;
- 7) gegroepede bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
- 8) gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 9) huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinde met een kopgebouw is afgewerkt;
- 10) kopgebouw: gebouw aan een der uiteinde van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
- 11) uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 12) voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuin strook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
- 13) vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd;
- 14) vrijstaande gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst;
- 15) zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

#### **1.02.(...)**

#### **1.03. Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften**

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

#### **1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften**

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

De bepalingen van art. 51 van de wet van 29 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

#### **1.05. Algemeen geldende voorschriften**

##### **1° dakvensters**

- a) op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten
- b) op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
  - 1) gevallen waarin opgericht is toegestaan:
    - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;

- op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40°overschrijdt
- 2) plaats van oprichting:
  - op 0.40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheimuren en van de vrijstaande zijgevel.
- 3) afmetingen:
  - maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2m;
  - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

## 2°Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing: lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
  - Behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van:
    - 0.50m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
    - 0.20m à 0.50m aan de overige gevels

## 3°Uitsprongen uit het geveldak

- A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing:
  - 1) uit de voorgevel:
    - ondervoorbewoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:
      - a)erkers, balkons: maximumhoogte 0.50m op minimum 2.50m boven het trottoirniveau op minimum 0.50m afstand van het verlengde van elke scheimuur;
      - b)luifels: maximumuitsprong 1m op minimum 2.50m boven het trottoirniveau
  - 2) uit de vrijstaande zijgevel:
    - alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;
- B. Bij vrijstaande bebouwing:
  - alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

## 4°Erfscheidingsen

- a)verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan): moet terzelfder tijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug
- b)facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
  - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m;
  - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2m zijn toegelaten op alle perceelgrenzen.

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

- 1) in de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0.40m niet overschrijdt;
- 2) in de zijtuinstrook:
  - indien zichtbaar vanaf de openbare weg: muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0.40m

- indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok: muur in baksteen met een maximumhoogte van 2m;
- 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
  - bij vrijstaande bebouwing: verboden
  - 3) uit de achtergevel:
- b) terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen 2m, op ten minste 2m afstand van elke perceelgrens ;
- c) erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

in de voor-, zijtuinstrook en binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen: verboden.

### **6°Wijziging van het bodemrelief**

in de bodemvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

### **7°Vellen van bomen**

Ontbossing en vellen van bomen kan toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

### **8°Autogarages in de bouwvrije stroken**

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen

de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht

die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) plaatsing
  - 1) in de zijtuinstroken
    - de voorgevel op ten minste 5m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevel-  
bouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
    - een zijgevel op de perceelgrens
  - 2) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen
    - voorgevel binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen
    - maximumbreedte 3m; maximumdiepte 6m
    - een zijgevel op de perceelgrens
- b) bouwhoogte
  - gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3m
- c) gevelmaterialen
  - gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: rode gevelsteen
  - overige gevels: baksteen
- d) dakvorm: plat dak

### **Noot:**

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan

Op voorwaarden dat:

1. de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:
2. door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, onder-tekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt:
  - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;

-dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting al worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

## **Verkavelingsvoorschriften**

### **Artikel 2**

#### **Percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing**

(kavelnr's 2,3,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,17,18,20,21,23,24,29,30,33,34,36,37,39,40,41,42,43,44,45,46,48,49)

#### **2.01. Strook voor de hoofdgebouwen**

Diepte 17m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen zoals aangeduid op het plan.

1° *bestemming*: -eengezinshuizen

2° *bebouwingswijze*

gekoppelde overeenkomstig de aanduidingen op het plan

3° *plaatsing van de gebouwen*

a)voorgevel

op de voorgevelbouwlijn

b)vrijstaande zijgevel van een kopgebouw

op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op plan.

c)naar de straat gerichte zijgevel bij hoekpercelen op minimum 6m uit de grens met het openbaar domein

en binnen de bouwstrook aangeduid op plan

4° *afmetingen van de gebouwen*

a)voorgevelbreedte

voor gekoppelde gebouwen: minimum 6m en zoals aangeduid op plan

b)bouwhoogte

gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst

1)voorgevel: 6m

2)overige gevels:

-tot op een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel

-tussen 9m en 13m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel;

eventuele overige diepte: maximum 3,50m

Een afwijkende gebarit met een maximale kroonlijsthoogte van 4m over de volledige bouwdiepte is eveneens toegelaten, dit mits het respecteren van de dakvorm zoals bepaald in artikel 3, 5° en mits voldaan is aan de eveneens in artikel 3, 5° beschreven voorwaarden.

5° *welstand van de gebouwen*

a)dakvorm

1)op een diepte van 9m: zadeldak (voor kop- of hoekgebouwen eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn

Helling van de dakvlakken: 45°

2)eventuele overige bouwdiepte: plat dak

Voor het afwijkend gabarit, waarover sprake in artikel 3, 4°, dient de volgende dakvorm gerespecteerd:

1)over een diepte van 12m: zadeldak (evenwijdig uitgevoerd als half-schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevellijn, helling 45°

2)overige diepte: plat dak

Dit afwijkend gabarit is slechts toegelaten indien:

1)wanneer het aanpalend perceel voor halfopen bebouwing nog onbebouwd is:

-door de eigenaar van het aangrenzend perceel voor halfopen bebouwing een verklaring wordt ondertekend, waaruit blijkt dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en dat het hem bekend is dat hem de verplichting zal worden opgelegd om te bouwen volgens hetzelfde gabarit.

2)wanneer het aanpalende perceel voor halfopen bebouwing reeds bebouwd is:

-de kopwoning op dit perceel, waartegen gebouwd dient te worden, vertoont eveneens het beschreven  
afwijkend gabarit.

b)materialen

1)voor gevels

-zichtbaar vanaf de openbare weg: gevelbaksteen, geen vrijstaande blinde gevels

-overige: baksteen

2)voor bedekking van de schuine daken pannen of leien

Artikel 2: Percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing (vervolg)

## **2.02 Strook voor binnenplaatsen tuinen**

Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel

### Bebouwing

Behoudens een houten tuinhuisje van maximum 12m<sup>2</sup> oppervlakte, opgericht op minimum 5m afstand van de achtergevelbouwlijn en op minimum 2m van de perceelgrenzen geen constructies toegestaan.

## **2.03 Bouwvrije voortuinstrook**

Diepte, zoals aangeduid op plan

### Bebouwing

Behoudens de uitsprongen en de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05, 3° en 4°: alle constructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten.

## **2.04 Bouwvrije zijtuinstrook**

Breedte, gemeten vanaf de zijgrens van een perceel bestemd voor een kopgebouw, 3m en zoals aangeduid op het plan

### Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals voorzien in artikel 1.05.4° en 8°: alle constructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten

## **Artikel 3**

### **Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing**

(kavelnummers 1,4,7,16,19,22,25,26,27,28,31,32,35,38,47,50,51)

#### **3.01 strook voor de hoofdgebouwen**

Diepte 17m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen zoals aangeduid op het plan

*1° Bestemming:* eensgezinshuizen

*2°Bebouwingswijze:* vrijstaand

*3° Plaatsing van de gebouwen*

a) Voor de hoekpercelen: 1,28,32,51

1)Gevel gericht naar de voorgevelbouwlijn

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.

2)Achtergevel ten opzichte van de voorgevelbouwlijn

op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook

3)Naar de straat gerichte zijgevel

op minimum 6m uit de grens met het openbaar domein en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

4)Niet naar de straat gerichte zijgevel

op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

b)Voor de niet-hoekpercelen: 4,7,16,19,22,25,26,27,31,35,38,47,50

1)Voorgevel

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn

2)Achtergevel ten opzichte van de voorgevelbouwlijn

Op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook

3)Zijgevels

Op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

*4° Afmetingen van de gebouwen*

a)Voorgevelbreedte

Minimum 7m \* en maximum zoals aangeduid op het plan

b)Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek: maximum 6m; nokhoogte maximum 11m

### *5° Welstand van de gebouwen*

#### a) Dakvorm

Schuin dak met helling van minimum 35° en maximum 55°  
Plat dak is toegelaten op uitbouwen

#### b) Materialen

##### 1) Voor gevels:

Alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur

##### 2) Voor bedekking van de schuine daken:

pannen of leien

### **3.02 Strook voor binnenplaatsen en tuinen**

Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel

Behoudens een houten tuinhuisje van maximum 12m<sup>2</sup> oppervlakte, opgericht op minimum 5m afstand van de achtergevelbouwlijn en op minimum 2m van de perceelgrenzen geen constructies toegelaten.

### **3.03 Bouwvrije voortuinstrook**

Diepte, zoals aangeduid op het plan

#### *1° Bebouwing*

Behoudens de afsluitingmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4°: alle constructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten

#### *2° Welstand*

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

### **3.04 Bouwvrije zijtuinstroken**

Breedte 3m, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel \* en zoals aangeduid op het plan

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8°: alle constructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten