

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

TITEL I: ALGEMEENHEDEN

Artikel 1: Grens van het bijzonder plan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend 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 of wanneer de aanbesteding is gebeurd en de nodige financiële borgen zijn gegeven.

Artikel 3: Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Artikel 4: Parkeerplaatsen

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

Artikel 5: Bestaande verkavelingen

De bouwvoorschriften op loten binnen toegekende verkavelingen dienen te voldoen aan de voorschriften bij het bijzonder plan.

Artikel 6:

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

Artikel 7: 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 bebouwingswijze 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 - kroonlijst

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

21. Gevelelement

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. Halfopen bebouwing

Bebouwingswijze 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. Constructie

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

26. Kopgebouw (halfopen 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 wegdomrein.

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. Teras

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 mekaar 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 gevelelement (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

Schuindak, 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 II. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Artikel 8: Zone voor gesloten bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden.

Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

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 zijn in principe enkel gebouwen in gesloten orde 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 7 m bedragen, behoudens bestaande percelen met een kleinere perceelbreedte en op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

c. Hoogte en diepte

Zone 2^z: twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

Hoogte tussen 5.20 m en 6.00 m vanaf de stoep tot bovenkant kroonlijst.

De maximum bouwdiepte is grafisch op het plan weergegeven.

Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingwerken toegelaten. Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte max. 12 m.

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 1.50 m hoogte 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.
- Vensters in het dakvlak - maximum 1.50 m breed en 1.50 m hoog 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. 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 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.60 m diep op minimum 0.75 m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min 1m van de scheidingsmuur;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

f. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere constructie of groep constructies 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.

g. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften:
 - in een welgevormde gevelsteen of natuursteen;
 - de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving;
 - in alle andere fantasie-materialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn in het kader van het gebouw en van de omgeving.
- 2) De daken zullen worden afgedekt met pannen of natuurleien of kunstleien in antracietkleur en in horizontaal verband. De keuze van het dakmateriaal zal harmoniëren voor eenzelfde bouwblok.

h. Overgangsbouw

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 III. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Artikel 9: Zone voor open bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden. Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

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 moet ten minste 3 m bedragen. De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 m en maximum 2/3 van de kavelbreedte.

Voor een tweewoonst is de minimum perceelsbreedte per perceel 12 m en voor alleenstaande bebouwing is de minimum perceelsbreedte 18 m. Bij bestaande percelen met kleinere afmetingen kunnen afwijkingen worden toegestaan.

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.

Trappen, terrasjes en aanvulling van meer dan 45 cm hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. 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. Hoogte en diepte

Zone 2z : twee bouwlagen verplicht.

Hoogte vanaf het peil aansluitend maaiveld tot bovenkant van de kroonlijst variërend tussen 4,50 m en 6,00 m.

Zone 1z : maximum twee bouwlagen verplicht.

Hoogte variërend tussen 3,00 en 4,50 m vanaf aansluitend peil maaiveld tot bovenkant van de gevelbekroning.

De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle geval beperkt tot 17 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte. De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping is 12.00 m.

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

Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingwerken toegelaten.

Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A.

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 min. 30° en max. 60° met een nokhoogte van max. 7 m boven de kroonlijst. 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 1.50 m breedte en 1.50 m hoogte 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 1.50 m hoog 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.

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 op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.90 m diep op minimum 0.95 m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1 m van de scheidingsmuur;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

g. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere constructie of groep constructies 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 of natuursteen;
 - de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving;

- in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat deze esthetisch verantwoord zijn.
- 2) De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, riet, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband of esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.
In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplichtend.
Aanhorigheden komen onder dezelfde dakkap.

i. Overgangsbouw

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 VOOR AANHORIGHEDEN

Artikel 10: Zone voor aanhorigheden

- | | |
|------------|--|
| Bestemming | : dezelfde als deze van het hoofdgebouw, inbegrepen autobergplaatsen en andere berging. |
| Hoogte | : gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, maar alleszins beperkt tot 3.50 m |
| Uitsprong | : enkel de kroonlijst mag maximaal 0.30 m uit het gevelvlak springen. |
| Materialen | : dezelfde als voor het hoofdgebouw. |
| Daken | : deze mogen plat afgedekt worden maar moeten een harmonisch geheel vormen met de hoofdbouw. |

TITEL V. ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

Artikel 11: Zone voor koeren en hovingen

Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat koeren en hovingen.

Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw, (bergplaatsen en stallingen,...) is onder volgende voorwaarden toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone en het openbaar domein niet schaden:

1. Inplanting
Ze mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen ofwel gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.
2. De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 40 m².
3. Maximum hoogte 3 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden. Voor duiventillen kunnen hoogte afwijkingen worden toegestaan.
4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling). Tuinhuisjes en duiventillen mogen ook opgericht worden, maximum oppervlakte 10 m², en met dien verstande dat esthetisch verantwoorde materialen en bij voorkeur hout worden aangewend.

TITEL VI. VOORTUINSTROOK EN AFSLUITINGEN OP PERCEELSCHEIDINGEN

Artikel 12: Voortuinstrook

a. Bestemming

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

Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten.

b. Afsluitingen

- Deze mogen op de rooilijn 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 1.70 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 gekoppelde of 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 meerdiepte moet uitgevoerd worden 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.

TITEL VII. ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Artikel 13: Zone voor openbaar nut

a. Bestemming

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwen complexen van openbaar nut toegelaten.

De uitbreiding van de bebouwing dient te harmoniëren met bestaande bebouwing en met de omgeving.

Bij uitbreidings- en verbouwingswerken zullen de bestaande gabarieten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden en mogen navolgende bezettingspercentages van het terrein niet overschreden worden.

De bestaande nokhoogte mag niet overschreden worden. Voor specifieke maar beperkte accommodaties kan om technische redenen een uitzondering worden gemaakt.

b. Inplanting en volume

O1 - Rustoord, kerk en meisjesschool

- Bezetting : max. 30 %
- 2z gabariet, aangepast aan de bestaande architectuur

O2 - Ontmoetingscentrum

- Bezetting : max. 60 %

O3 - Pastorij ?

- Uitbreiding : 0 %

c. Groenbeplanting

De vrije ruimten dienen met een groenbeplanting te worden ingekaderd. Hierbij zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van inlandse hoogstammige boomsoorten.

TITEL VIII. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

Artikel 14: 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 15: Zone voor pleinfuncties

Stroken voorbehouden voor de aanleg van een openbaar plein met een polifunctionele bestemming, zoals manifestatieplein, ontmoetingsplaats, marktplein, enz.

De aanleg zal zodanig geschieden dat deze functies kunnen vervuld worden, door het inkleden met aangepaste materialen en beplanting.

Het accent van deze zone is rustfunctie van het plein. Er zal dan ook hier meer aandacht aan de beplanting worden besteed.

Artikel 16: Voetpaden

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

Artikel 17: Wegenis

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

Artikel 18: Zone voor waterloop

Stroken voorbehouden als openbare waterloop.

De reglementen aangaande onderhoud, ruiming en dergelijke zijn van toepassing.

TITEL IX. GROENZONE

Artikel 19: Zone voor openbaar groen

Stroken voorbehouden voor de aanleg van openbaar groen.

De aanleg van een beperkte spelaccomodatie is toegestaan. De bestaande beplanting dient gerespecteerd en aangevuld te worden.

TITEL X. TE BEHOUDEN BOMEN EN HOUTKANTEN

Artikel 20: Te behouden bomen en houtkanten

De op het plan aangeduide bomen en houtkanten dienen optimaal behouden te blijven onafgezien van de bestemmingzone waarin ze voorkomen.

Volgende beperkte beschermingsmaatregelen worden opgelegd:

- er mogen geen garage inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen;
- de inritten der aangelanden mogen slechts 4 m breed zijn, in deze inritten moeten alle nutsvoorzieningen aangelegd worden volgens artikel 6 van de Wet op de Erfdienstbaarheden langs Rijkswegen;
- op alle bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie;
- in elk bestek zowel van wegenis, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden.

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast:

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der bomen;
- tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de bomen aanbrengen ter bescherming van hun schors, op een afstand gelijk aan de kruinprojectie der bomen;
- geen sleuven, noch bedrading in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie;
- bij eventuele beschadiging: de wonde gladsnijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmidde ;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;
- geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen.

TITEL XI. ZONE VOOR PRIVAAT PARK

Artikel 21: Zone voor privaat park

Stroken voorbehouden voor de aanleg van privaat park.

Geen enkele bebouwing is toegelaten.

Het allergrootste belang zal gehecht worden aan het bewaren van het bestaand bomenbestand.

Het geheel dient oordeelkundig onderhouden en aangevuld te worden.

TITEL XII. ZONE NON-AEDIFICANDI

Artikel 22: Zone non-aedificandi

In deze zone is geen enkel bebouwing toegelaten. Zij dient tot onderhoud en ruiming van de Kozenbeek volgens de wetgeving en reglementen terzake.

TITEL XIII. ZONE BEHOREND BIJ HET SOCIAAL LEVEN

Artikel 23: Zone behorend bij het sociaal leven

a. Bestemming

Zone voorbehouden voor handel, huisnijverheden en diensten die het stil en gezond karakter van de omgeving niet schaden.

Woonvertrekken zijn niet toegelaten.

De uitgeoefende functies staan in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag horend bij de voorliggende strook voor hoofdgebouwen. Deze strook mag maar bebouwd worden voor zover de voorliggende strook voor hoofdgebouwen gerealiseerd is teneinde geen openingen in de straatwand te krijgen.

b. Inplanting en afmetingen

Hoogte : één bouwlaag, met een maximum van 4.50 m.
In geval van oprichting op de perceelscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00 m. In functie van specifieke bestemmingen kunnen grotere bouwhoogten worden toegestaan.

Zijgevels : op minstens 3 m van de perceelsscheiding of op de perceelscheiding. In geval het hoofdgebouw op 3.00 m van de perceelscheiding wordt of is opgericht is dit in deze zone eveneens verplicht.

Voorgevel : aansluitend met de achterste grens voor hoofd- en bijgebouwen of op minstens 10 m achter deze grens, wanneer op het gelijkvloers van het hoofdgebouw woonvertrekken zijn ingericht.

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

De dakhelling is vrij, de nokhoogte bedraagt maximum 6.50 m.

Vergunning tot bouwen wordt slechts verleend voor dit gedeelte van de zone waarvan de voorliggende bouwzone is volgebouwd of gelijktijdig gerealiseerd.

c. Materialen

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

d.a. Indien in de zone voor hoofdgebouwen op het gelijkvloers geen handels- of ambachtelijke functie wordt uitgeoefend, doch slechts een woonfunctie bestaat, zullen de achterliggende gronden beschouwd worden als zone voor koeren en hovingen en zullen de voorschriften van desbetreffende zone van kracht zijn.