

9.8.25.01.93

GROEP SWARTENBROEKX NV



4094/010

PROVINCIE LIMBURG

ARRONDISSEMENT HASSELT

STAD HASSELT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "TUILT" (KURINGEN)

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

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

Hasselt, de 31.07.1991
04.12.1991
09.12.1991
04.05.1992
15.12.1992

De Directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 25.01.93

De Sekretaris,

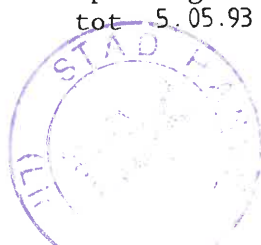
De Burgemeester,



Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van 5.04.93 tot 5.05.93

De Sekretaris,

De Burgemeester,



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 28.09.93

De Sekretaris,

De Burgemeester,



DEEL 1. 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 (aktueel nr. 59 en eventueel vervangende onder-richtingen) 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 : Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitskabinen, 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 : 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.

Artikel 8 : 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 ballustrade 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. Gemengde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de mandelige zijgevels van maximum 6 aaneensluitende gebouwen opgericht zijn op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

19. 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.

20. Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

21. Gevelbekroning - kroonlijst

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

22. 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.).

23. Half-open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de mandelige zijgevel van maximum 2 aaneensluitende gebouwen opgericht is op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

24. Hoekgebouw

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

25. Hoofdgebouw (hoofdbouw)

Deel van een gebouw dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteerd ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is.

26. Konstruktie

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

27. 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.

28. Kopgevel (open zijgevel)

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

29. Losstaande uitbouw

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

30. Luifel

Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

31. Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.

32. Plat dak

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

33. Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

34. Scheidingsmuur

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

35. Schuin dak (hellend dak)

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

36. Terras

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

37. 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 tesamen een harmonisch geheel vormen.

38. Uitbouw

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

39. Uitsprong

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

40. Venster in het dakvlak

Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.

41. Verdieping

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

42. 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.

43. Voortuin

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

44. Vrijstaande bebouwing

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

45. Vrijstaande gevel (open zijgevel)

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

46. Woning

Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.

47. Zadeldak

Schuindak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

48. 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.

49. Zijtuin

Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TITEL 2.1 : ZONES VOOR WONEN

Artikel 9 : Zone gemerkt WO

Zone met als hoofdbestemming wonen (min. 70 % van de totale vloeroppervlakte per perceel), als nevenbestemming zijn horeca, kantoren, handel, diensten en vrije beroepen toegelaten.

De nevenbestemmingen mogen enkel de gelijkvloerse bouwlaag innemen. Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen worden toegelaten voor zover zij door hun inplanting en/of activiteit geen hinder vormen voor de woonomgeving.

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

Aanhorigheden zijn toegelaten, bij gebouwen met één bouwlaag dienen zij één geheel te vormen met het hoofdgebouw.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 29.

Artikel 10: Zones gemerkt WO-I

Deze zone zal dienen tot het oprichten van woonegelegenheden (min. 50 % van de totale vloeroppervlakte per perceel). Als nevenfuncties zijn eveneens toegelaten : handelsondernemingen, huisnijverheden, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen.

De nodige maatregelen dienen getroffen, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn slechts toegestaan wanneer zij de op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

Aanhorigheden zijn toegelaten, bij gebouwen met één bouwlaag dienen zij één geheel te vormen met het hoofdgebouw.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 29.

Artikel 11: Zones gemerkt BE

Deze zone zal dienen tot het oprichten van woonegelegenheden voor gemeenschappelijk wonen, alleenstaand of in gezinsverband.

Nevenfuncties zijn niet toegelaten.

Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 29.

TITEL 2.2 : ZONES VOOR GEMENGDE BESTEMMINGEN

Artikel 12: Zone voor economische nevenactiviteiten

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 zone voor hoofdgebouwen.

Deze zone mag maar bebouwd worden voor zover de voorliggende zone voor hoofdgebouwen gerealiseerd is teneinde geen openingen in de straatwand te krijgen.

Het inrichten van parkeerplaatsen horend bij de tertiaire functie is toegelaten met een oppervlakte gelijk aan de bebouwde oppervlakte in deze zone en de bijhorende zone voor hoofdgebouwen.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 30.

TITEL 2.3 : ZONES VOOR OPENBAAR NUTArtikel 13: Zone voor openbaar nut

- In deze zone zijn enkel gebouwen en gebouwencomplexen voor openbare nuts - en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten..
- Specifieke bestemming per zone :
 - * 01 : kerk
parochiehuis
pastorij
 - * 02 : Gemeenschapsuitrustingen (sportinfrastructuur, enz.).
- De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 31.

Artikel 14: Zone voor kerkhof

Alleen de aanleg met de nodige groenaanleg en gebouwen in functie van het kerkhof zijn toegelaten.

Rondom de zone zal een groene bufferzone aangelegd worden, zoals op het plan aangeduid is.

De bestaande hoogstammige beplanting dient zo veel mogelijk behouden te blijven.

TITEL 2.4 : ZONES VOOR OPEN RUITEN

Artikel 15: Zone voor koeren en hovingen

- 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 toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone en het openbaar domein niet schaden.
- De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 32.
- Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :
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.

Artikel 16: Zone voor voortuinen

- In deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten. Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 35 % van de oppervlakte.
- Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :
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.
- Inritten.
Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten.
- Uitgravingen en aanvullingen.
Trappen, terrasjes en aanvulling van meer dan 0.45 m 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.

Artikel 17: Zone voor binnenkoeren

Gezien de functie van het betreffende pand is de inrichting van een overdekt terras op de binnenkoer toegelaten, op voorwaarde dat een harmonisch geheel bekomen wordt met de gerestaureerde winning.

Artikel 18: Zone voor openbaar groen met speelruimte

Stroken voorbehouden voor de aanleg van een openbare groenzone met speelruimte.

De aanleg zal zodanig geschieden dat het groen een sierfunctie of afschermdende functie heeft, naargelang de ligging.

De aanleg van een spel- en sportakkomodatie op buurtniveau is toegelaten. De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 33.

Artikel 19: Bufferzone

Een groene bufferzone is verplichtend op de aangeduide plaatsen. Het is een beplanting met een afschermdende en esthetische functie. Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Artikel 20: Openbaar park

Stroken voorbehouden voor de aanleg van een openbaar park.

De aanleg zal zodanig geschieden dat het een zowel sierfunctie als rekreatieve functie heeft.

In deze zone is geen bebouwing toegelaten, enkel open konstrukties zoals prieeltjes kunnen opgericht worden, met een maximum oppervlakte van 15 m².

De inrichting van spelaccomodatatie op buurtniveau is toegelaten.

TITEL 2.5 : VERKEERSINFRASTRUKTUURArtikel 21: 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.

Artikel 22: Hoofdweg

Deze wegen dienen hoofdzakelijk om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegkode is hier van toepassing. De overgangen naar andere soorten wegenis moeten duidelijk gemerkt worden. Langs deze weg kunnen beplantingen en hoogstammige bomen voorzien worden.

Artikel 23: Wijkontsluitingsweg

Deze wegen dienen hoofdzakelijk om het herkomst- en bestemmingsverkeer op te vangen.

Langs deze wegen kunnen beplantingen en hoogstammige bomen voorzien worden.

Artikel 24: Woonstraat

Deze wegen dienen enkel om het plaatselijk verkeer op te vangen. Bij de aanleg dient de nodige aandacht geschonken te worden aan de verblijfs-functie.

Artikel 25: Zone voor parking

Zone voorbehouden voor de aanleg van parkeerplaatsen in een aangepast groenkader. Het parkeergebeuren zal degelijk georganiseerd worden. Naast een onderbeplanting is het gebruik van hoogstammige bomen verplicht.

Artikel 26: Voetpaden

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

TITEL 2.6 : ZONES MET NABESTEMMINGArtikel 27: Zone met nabestemminga. Bepaling

Heeft betrekking op percelen waarop nu gebouwen met bestemming woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen opgetrokken zijn in een zone waar normalerwijze geen woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen zijn toegelaten.

b. Bestemming

Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen worden gebruikt voor woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen. Aan de gebouwen zijn geen grondige verbouwingswerken toegelaten. Bij afbraak van deze gebouwen of grondige verbouwingswerken mag het gedeelte van het gebouw binnen deze zone niet worden verbouwd. Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan bestemming van de naastliggende zone. Deze bestemming wordt aangeduid door de tweede kleur van de zone-arcering.

TITEL 2.7 : BESCHERMDE ZONESArtikel 28: Te behouden bomen

De op het plan aangeduide bomen dienen optimaal behouden te blijven onafgezien van de bestemmingszone 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 4.00 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 ontsmettingsmiddel;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;
- geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen.

DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTENArtikel 29: Zones voor hoofdgebouwena. 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 zone voor voortuinen 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 3.00 m bedragen.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m 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 0.45 m 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.

a.1. Open en half-open bebouwing

- In deze zone mogen enkel alleenstaande woningen of tweewoonsten opgericht worden.
- De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7.00 m en in geval van open bebouwing is de breedte van de voorgevel minimum 10 m en maximum $\frac{2}{3}$ van de perceelsbreedte voor percelen tot 30.00 m. Voor grotere percelen is de voorgevelbreedte beperkt tot 20.00 m.
- Voor een tweewoonst is de minimum perceelsbreedte per perceel 12.00 m, voor een alleenstaande woning is de minimum perceelsbreedte 18.00 m. Voor bestaande percelen met kleinere afmetingen kunnen afwijkingen worden toegestaan.
- Per nieuw lot is slechts één wooneenheid toegestaan.

a.2. Half open en gesloten bebouwing

- In deze zone mogen woningen in groepen worden opgericht tot een totale gevellengte van maximum 50 m. De gevelgeleding dient echter wel aangepast te worden aan het kleinschalige karakter van de omgeving. Bij de schikking van de wooneenheden dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de privacy, de lichtinval en de bezonning van elke woning op zich.

- De inrichting van appartementen is eveneens toegelaten.
- De open ruimten kunnen ingericht worden als privétuinen, gemeenschappelijke tuinen, of een combinatie van beiden.
- De gehele zone dient in één project uitgewerkt te worden. De inplantings- en volumestudie van gans de zone en van de relatie met zijn omgeving, dient voorafgaandelijk voor bindend advies voorgelegd te worden aan de betrokken hogere overheden. Bij het ontwerp dient eveneens een beplantingsplan gevoegd te worden.

b. Hoogte

Zone Z : maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan. De hoogte tussen het peil van het aansluitend maai-veld/voetpad en de bovenkant van de kroonlijst kan variëren van 2.80 m tot 6.00 m.

- Ingeval van tweewoonsten is éénzelfde kroonlijsthoogte verplicht.
- De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden.
- Voor aanhorigheden is de hoogte gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag met een maximum van 3.50 m.

c. Diepte

- De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle gevallen beperkt tot 17.00 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte.
- De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 13.00 m. De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
- Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A.

d. Daken

Hellende daken

- Schuine daken zijn verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte van max. 7.00 m boven de kroonlijst.
- 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.
- Daken van aanhorigheden mogen plat afgedekt worden op voorwaarde dat ze een harmonisch geheel vormen met het hoofdbouw.

e. Uitsprongen

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

1. De gevelbekroning tot maximum 0.50 m.
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 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens.
In geval van open bebouwing een luifel van max. 3.00 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 4.50 m van de perceelsgrens.
3. Aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.90 m diep en een luifel van maximum 0.90 diep, telkens op minimum 0.75 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 1.90 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

f. Materialen

- 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.
 - in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat deze esthetisch verantwoord zijn.
- 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.
De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.
- In geval van open bebouwing, met 1 bouwlaag worden de aanhorigheden onder dezelfde dakkap afgedekt.

g. Overgangsbebouwing

Algemeen zal voor de gebouwen die de overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgend principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften : 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.

Artikel 30: Zone voor economische nevenactiviteiten

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

a. Inplanting

De bebouwing dient te komen binnen de op plan aangeduide zones.

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

Achtergevels : op de perceelsscheiding of op minimaal 3.00 m ervan.

Vorgevel : aansluitend met de achterste grens voor hoofd- en bijgebouwen of op minstens 10.00 m achter deze grens, wanneer op het gelijkvloers van het hoofdgebouw woonvertrekken zijn ingericht.

b. Hoogte

Eén 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.

c. Daken

De dakvorm is vrij.

De dakhelling bedraagt maximum 40°, de nokhoogte bedraagt maximum 6.50 m vanaf het maaiveld.

d. 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 voor de vorgevel.

e. Uitzonderingen

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.

Artikel 31: Zone voor openbaar nut

a. Inplanting en volume

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betrokken Hogere Overheid.

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

Bij uitbreidings- en verbouwingwerken 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 akkomodaties kan om technische redenen een uitzondering worden gemaakt.

De afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavel zal in principe gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw en bedraagt minimaal 5.00 m.

b. Beplanting

De vrije ruimten dienen met een beplanting te worden ingekaderd.

Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van overwegend inheemse soorten van hoogstammen met een onderbeplanting.

c. Bijzondere richtlijnen per zone

* 01 : max. terreinbezetting : 70 %

* 02 : max. terreinbezetting : 70 %

Artikel 32: Zone voor koeren en hovingen

- a. Inplanting
Gebouwen mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevel-
lijn van de hoofdgebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte
dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten
minste 3.00 m bedragen ofwel worden ze gekoppeld aan een bestaande
blinde gevel.
- b. Volume
De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een
maximum van 50 m².
Maximum hoogte 3.00 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval
van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.
Voor duiventillen kunnen hoogte-afwijkingen worden toegestaan.
- c. Materialen
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.
- d. Uitzonderingsbepalingen
- In de zone voor koeren en hovingen met aanduiding visueel
scherm is langs de straatzijde een haagbeplanting of muur in
metselwerk met gebruik van een welgevormde gevelsteen ver-
plicht.

Artikel 33: Zone voor openbaar groen met speelruimte

Een beperkte bebouwing, tot maximum 30.00 m², als berging en schuilplaats is toegelaten.

- a. Inplanting
Aansluitend bij de openbare weg, maar ingekaderd in een gepaste beplanting.
- b. Volume
Maximum 1 volwaardige bouwlaag, kroonlijsthoogte maximum 3.50 m.
De dakhelling is vrij.
- c. Materialen
Esthetisch kaderend in de omgeving.