

BPA NR. 23 “HEILIG HART” VOORSCHRIFTEN

SOCIALE – EN GROEPSWONINGBOUW

1. Algemene voorschriften

1.1 Kavels

De kavels worden begrensd zoals getekend; de omheining kan in levende hagen of houtwerk, niet hoger dan 1,8 m uitgevoerd worden; voor onregelmatige of kromlijnige kavels is een leende haag verplicht. Bij sommige kavels bestaat de verplichting om een aanpalende strook gemengd privaat- openbaar groen te beplanten en onderhouden (laaggroeiende gewassen); dit kan voorkomen aan de woonerfkant (praktisch altijd) of aan de achtertuinkant (soms). Deze plant- en onderhoudsplicht moet door de koper van de kavel opgenomen worden bij de aankoop van de kavel. De voortuin beslaat steeds minstens de strook voor de rijwoning tot aan de uitsprong van de ingebouwde wagenstalplaats (nog te verbijzonderen in het ontwerp van elk woonerf)

1.2 Gebouwen

Alhoewel het plan de bedoeling heeft om zo veel mogelijk verscheidenheid te bevorderen, worden toch een reeks van afmetingen voor breedten en diepten vastgelegd om kostprijsbesparende open systeembouw niet onmogelijk te maken. Zo gelden de volgende breedte- en dieptematen:

540, 600, 660, 720, 780, 840, 900, 960, 1 020, 1 080, 1 260, 1 440 (binnenmaten in cm)

De meest voorkomende breedtemaat is 720 cm (met 30 cm voor gemene muur geeft dit 750 cm voor de aslijnen der kavels / gebouwen). Afwijkende breedten worden speciaal aangeduid. De gemiddelde diepte mag schommelen tussen 900 en 1 080 cm (gemiddelde 990 getekend), voor tweezijdig gerichte woningen, 720 cm voor eenzijdig gerichte woningen. Afwijkende diepten worden speciaal aangeduid.

De bouwlaaghoogten worden vastgelegd op 260, (270), 280, (290), 300 cm. Voor de overbouwing geldt een minimum vrije hoogte van 220 tot 240 cm, boven het voetpadpeil.

Het aantal bouwlagen wordt vastgesteld op 2. Afwijkingen (3 of 4 bouwlagen) worden speciaal aangeduid. De overbouwing wordt steeds beperkt tot één bouwlaag. De ruimte onder het schuine dak mag tot woon- slaapruiimte ingericht worden, in zoverre de beschikbare hoogte dit toelaat.

Alle dakhellingen moeten begrepen zijn tussen 20° - 75°

Er mogen niet meer dan twee gelijke woningen naast elkaar gebouwd worden, en het aantal geheel gelijke woningen in eenzelfde woonkust mag hooguit 25 % van het totaal aantal woningen bedragen. Een woningtype wordt als voldoende verschillend beschouwd indien het verschilt op minstens drie van de hierna volgende punten:

Andere breedte	(merkbaar verschil in lengtemaat 5 %-
Andere diepte	
Andere bouwlaaghoogte	
Andere dakhelling	(merkbaar verschil in hoek: 5°)
Andere dakhellingsrichting	
Ander gevelontwerp	(merkbaar verschil 15 % der geveloppervlakte)
Ander gevelmateriaal	

Uitsprongen in de gevel worden toegelaten in zoverre zij geen slagschaduw werpen op aanpalende voor- of achtertuinen.

Alle gevels van dezelfde woning moeten gelijkwaardig afgewerkt worden, m.a.w. dezelfde materialen en afwerkingsgraad van de voorgevel moet toegepast worden op de achter- en mogelijke zijgevel, inbegrepen de kleine zijgevel welke ontstaat door een dieptesprong betrokken op het aanliggende gebouw.

Stedenbouwkundig onderscheidt men de volgende buitenmuren:

- Buitenmuur op de verplichte bouwlijn: dit is de gewone voorgevel; hierop worden uitsprongen toegelaten voor een ingebouwde wagenstalplaats, zoals getekend, of enig andere kleine uitkraging die geen slagschaduw werpt op een andere voortuin (tekenbeeld 42)
- Buitenmuur langs de tuinkant: deze kan in het geval der rijwoningen verplaatst worden om een keuze te laten tussen een woning met een diepte van 900, 1 020, of 1 080 cm (binnenmaat), m.a.w. men kan kiezen voor een iets grotere woningen of een iets grotere tuin (tekenbeeld 43)
- Gemene muur / blinde muur: =muur zonder doorbraken en met een verplichte geluidsinschermwaarde van 55 dB. Zo deze gemene muur voor een gedeelte uitspringt t.a.v. de aanpalende woning (door dieptesprong), moet dit zichtbare deel als buitengevel afgewerkt worden, gelijkwaardig met de voor -en achtergevel.(tekenbeeld 47)
- Muur met beperkte inkijk: buitenmuur met beperkte doorbraken, d.w.z. geen vensters die inkijk toelaten (vensterdorpel boven ooghoogte, minstens 1.7 m boven voetpadpeil; vensters voor uitkijk niet toegelaten zo dit uitgeeft op een buitenmuur van een andere woning op een afstand van minder dan 11 m. Naar buitendraaiende deuren zijn evenmin toegelaten. Tekenbeeld 48)
- Voor alle buitenvlakken geldt een algehele warmte inschermwaarde van $k = 0.9$ of beter, en een geluidsinschermwaarde van minstens 40 dB

2 Bijzonder bepalingen

2.1 Gewone rijbouwwoningen met ingebouwde wagenstalplaats

Deze hebben allen in beginsel een binnenmaat van 7.2 m voor de breedte, een mogelijke diepte van 9.0, 9.6, 10.2 of 10.8 m diepte met de verplichting de zijgevels die uitsteken t.a.v. hun burens gelijkwaardig met de voor- en achtergevel af te werken. Zo er bijzondere maten van toepassing kunnen zijn, worden deze op het plan aangeduid. De wagenstalplaats is in de regel 3.0 m breed (buitenmaat) en steekt 2.4 m uit (buitenmaat) t.a.v. de voorgevel.

2.2 Gewone rijbouwwoningen zonder ingebouwde wagenstalplaats

Deze hebben allen in beginsel een wisselende diepte die kan schommelen zoals aangegeven in 2.1. Hun breedte wordt voor elke woning afzonderlijk vastgelegd op de tekening.

2.3 Rijwoningen met bijzondere breedte

De diepte kan weer schommelen volgens 2.1, maar de breedte wordt in ieder geval aangegeven: niet rechthoekige grondplannen zijn hier ook mogelijk

2.4 Eenzijdig gerichte woningen

De diepte ligt hier vast (7.2 m binnenmaat, omwille van de lichtinval), maar de breedte kan soms schommelen zoals aangegeven.

2.5 Poortwoning: overbouwing

De breedte kan schommelen van 3.6 m over 4.2 tot 4.8 m; de diepte zoals aangegeven

2.6 A-, B- en C- gebouwen

Diepte (binnenmaat) vastgelegd op 1440 cm. Breedte zoals aangegeven

Een A-gebouw wordt in wezen voorbehouden voor bijzondere woonvormen (bv. Bejaardentehuizen, kindertehuizen); zo deze keuze niet wordt opgenomen kan het als laagbouwappartementenbouw verwezenlijkt worden.

Een B-gebouw wordt in beginsel voorbehouden voor kantoren en / of vrije beroepen al dan niet gemengd met woongelegenheden op de bovenliggende verdiepingen. Zo deze keuze niet wordt opgenomen wordt het een A-gebouw.

Een C-gebouw wordt in beginsel voorbehouden voor winkeluitbating, al dan niet gemengd met woonegelegenheden op de bovenliggende verdiepingen. Zo deze keuze niet wordt opgenomen, wordt het een B-gebouw.

ZONE VOOR KMO

Gebied voorbehouden voor Kleine en Middelgrote Ondernemingen, ingeplant binnen de op het plan aangeduide zones, omringd met groenstroken. Bij elke vestiging mag een dienstwoning op of in het bedrijfsgebouw voorzien worden.

De bouwhoogte mag maximaal twee normale bouwlagen bereiken. De totale bebouwde oppervlakte mag niet meer dan $\frac{3}{4}$ van de perceeloppervlakte bedragen. De voorste, zijdelingse en achterste terugbouwstroken mogen in verband met toegangen, parkeerruimte en / of stapelruimte voor maximaal $\frac{1}{4}$ van de oppervlakte verhard worden met tarmac, beton of gelijkaardige materialen. Voor de resterende $\frac{3}{4}$ zullen voormelde stroken als groenzones beplant en onderhouden worden.

De in- en uitritten van de vestigingen zullen uitsluiten aangesloten worden op de bedieningsweg van de Herkenrodesingel.

De gedetailleerde studie van verharding, circulatie, kruising met het fietspad zal bij de bouwaanvraag gevoegd worden.

Het oprichten reclamevoering langsheen de ringlaan kan niet toegestaan worden:

De enige vorm van reclame of publiciteit ter plaatse kan slechts toegestaan worden indien:

- De aanduiding van het bedrijf ter plaatse, nabij, tegen of op de gebouwen gebeurt
- Het aantal aanduidingen beperkt is tot twee verschillende opstellingen. Zowel voor het oprichten van reclame – draagconstructie als voor de reclamepanelen zelf is een afzonderlijke vergunning nodig.

BUITENZONE

Artikel 1: Grens van het bijzonder plan

Het betreft het grondgebied liggend tussen de Plantenstraat, de Tenierslaan, de Van Dijkklaan, de Lazarijstraat, de Rubenslaan de grens met Telegraaf en Telefoon, de Haarbemdstrat, de Herkenrodesingel, de grens eigendom Amelinx de perceelgrens achter de luchtdraaghal, de Alverbergstraat, de achterkant perceelgrens Crutzenhof en het H. Hartplein.

Artikel 2: De openbare wegenis

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zover zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

Artikel 3: Zone voor achteruitbouw

Aan de openbare weg en tussen de rooilijn en de bouwlijn zijn toegelaten ofwel:

- Muurtjes in dezelfde materialen als deze van de hoofdbouw, hoogte max. 0.50m. De posten naast de ingangen mogen opgetrokken worden tot een hoogte van 1.00 m ten einde het aanbrengen of inbouwen van een brievenbus mogelijk te maken.
- Palen, hoogte 0.60 m op donderlinge afstand van 2.00 m waartussen een haagbeplanting met dezelfde hoogte als de palen.
- De achteruitbouw en bouwvrije stroken zullen over minimum $\frac{3}{4}$ van hun oppervlakten als groenaanleg (beplanting, gazon enz.) uitgevoerd worden. Maximum $\frac{1}{4}$ van de voormelde stroken mogen als parking verhard worden. Op de perceelgrenzen zijn afsluitingen in hekwerk of draad van maximum 1.20 m hoogte toegestaan.

Artikel 4: Zone voor koeren en hovingen

In deze zone mogen gebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:

- 1 Zij mogen niet op minder dan 6 m achter de uiterste grens van de zone voor hoofdbouw en bijgebouw opgericht worden.
- 2 De oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een maximum van 55 m².
- 3 Maximale hoogte 3 m tot aan gevelbekroning. Daken verplichtend plat. De afstand tot de laterale perceelgrenzen moet tenminste 3 m bedragen. Autobergplaatsen mogen eveneens gekoppeld worden, mits een voorgaande overeenkomst van de betrokken eigenaars en indien voldaan wordt aan hoger vermelde voorwaarden.
- 4 Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.
- 5 Vanaf de uiterste grens van de achteruitbouw ma er een afsluitingsmuur op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelgrenzen in dezelfde gevelsteen als de hoofdbouw opgericht worden. Hoogte van peil maaiveld tot onderkant muurafdek 2.50 m en met een maximum lengte van 3.00 m. Alle andere perceelafsluitingen zijn uit te voeren in palen van max. 1.20 m hoogte met een tussenafstand van min 2.00 m waartussen een regelmatig te onderhouden haagaanplanting tot 1.20 m hoogte.
- 6 In het dakvlak mogen rechtstaande vensters ingebouwd worden. De oppervlakte van het voorvlak van deze vensters, omramingen inbegrepen, mag maximum $\frac{1}{8}$ bedragen van de werkelijke oppervlakte van het dakvlak waarin ze gebouwd werden. Het vertikaal voorvlak van deze dakvensters moet geplaatst worden op minimum 0.80 m in achteruitwijking op de bouwlijn van de voorgevel. De horizontale afstand van de dakvensterconstructie tot de zijdelingse perceelgrens en of tot de bouwlijn van de open zijgevel, moet minimum 1.00 m zijn.
- 7 De minimum perceelbreedte voor hoekpercelen bedraagt 12.00 m. De tussenpercelen 6.00 m
- 8 Worden bindend gemaakt door de bouwvergunning die het eerst wordt afgeleverd en dit voor al de woningen van de groep waarvoor de vergunning is afgeleverd.
 - De bouwhoogte (kroonlijst + daknok)
 - De dakvorm en dakhelling
 - De materialen en de kleur van de dakbedekking
 - De aard en de kleur van de gevelmaterialen.
 - De afsluiting aan de voortuintjesDe architectuur van een gekoppelde woonst dient een esthetisch geheel te vormen.
- 9 Aan de voorgevel en de open zijgevels zijn in de bouwvrije stroken open uitbouwen van maximum 0.50 m toegestaan. Aan de achtergevel mag op het verdiep buiten de

maximum diepte een open uitbouw van maximum 0.80 m uitgebouwd worden met een breedte van maximum 2/3 van de respectievelijke gevelbreedte. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen moet min. 1.00 m bedragen

- 10 De minimum afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen moet minimum 5.00 m bedragen.
- 11 De diepte van de hoofdbouw moet begrepen zijn tussen de twee uiterste maten zoals aangeduid op het plan.

Artikel: 5 Zone voor aaneengesloten bebouwing

- 1 Dit gebied zal dienen voor het oprichten van woonhuizen, handelshuizen, instellingen van openbaar nut, handelsondernemingen, kleine werkhuizen en alle andere gebouwen waarvan de bestemming en het gebruik het stil en gezond karakter van dit gebied niet schaadt.
- 2 De hoogte van de gebouwen is aangegeven op het plan uitgedrukt in aantal woonlagen.
- 3 De voorgevels en de open zijgevels zullen in hun totaliteit uitgevoerd worden in natuurlijke baksteen (gevelsteen) met kleuren gaande van de lederkleur tot getemperd rood. Natuursteen is eveneens toegelaten.
- 4 De dakbedekking zal bestaan uit gebakken aarden pannen of tegels van natuurlijke kleur of natuurschaliën.
- 5 De dakhelling wordt bepaald door de eerste aanvrager en mag niet beneden de 30° zijn, de maximum helling is 50°.

Artikel 6: Zone voor aanhorigheden zonder verdiep

De maximum diepte bedraagt 7.00 m achter de uiterste grens van het hoofdbouw mag de totale diepte niet meer dan 20.00m bedragen.

Artikel 7: Zone voor alleenstaande of gekoppelde bebouwing

- 1 Deze zone zal dienen voor het oprichten van woonhuizen, instellingen van openbaar nut, handelshuizen en huisnijverheid. Bij de beoordeling zal er rekening dienen gehouden te worden dat de bestemming en het gebruik het stil en gezond karakter van deze zone niet wordt geschaad. Alleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen opgericht worden.
- 2 De hoogte zal beperkt blijven tot 2 woonlagen en de inplanting zal aangegeven grenzen niet overschrijden. De hoogte en dieptes zijn aangeduid op het plan.
- 3 De materiaalkeuze is beperkt tot natuurlijke baksteen met kleur gaande van lederkleur tot getemperd rood. Natuursteen is eveneens toegelaten. Iedere constructie of gekoppelde constructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving.
- 4 De dakbedekking zal bestaan uit gebakken aarden pannen of tegels van natuurlijke kleur of natuurschaliën.
- 5 Voor de gekoppelde bebouwing wordt de dakhelling bepaald door de eerste aanvrager en mag niet beneden 30° zijn, de maximum helling is 50°. De hoogte is eveneens bepaald door de eerste aanvrager. In het dakvlak mogen rechtstaande vensters ingebouwd worden. De oppervlakte van het voorvlak van deze vensters omramingen inbegrepen mag max. 1/8 bedragen van de werkelijke oppervlakte

van het dakvlak waarin ze gebouwd worden. Het vertikaal voorvlak moet geplaatst worden op minimum 0.80 m in achteruitwijking op de bouwlijn van de voorgevel. De horizontale afstand van de dakvensterconstructie tot de zijdelingse perceelgrens of tot de bouwlijn van de open zijgevel moet minimum 1.00 m bedragen.

- 6 De minimum perceelbreedte voor de halfopen percelen moeten 12.00 m bedragen. De minimum afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen moet 5.00m bedragen.
- 7 De volgende punten worden bindend gemaakt door de bouwvergunning die het eerste wordt afgeleverd, dit voor de gekoppelde bebouwingen:
 - De bouwhoogte (kroonlijst + daknok)
 - De dakhelling
 - De materialen en de kleur van de gevelmaterialen
 - De afsluitingen aan de voortuintjes
- 8 Aan de voorgevel en open- zijgevels zijn in de bouwvrije stroken open uitbouwen van maximum 0.50 m toegestaan. Aan de achtergevel mag op het verdiep buiten de maximumdiepte een open uitbouw van maximum 0.80 m gebouwd worden met een breedte van maximum 2/3 van de respectievelijke gevelbreedte. De afstand tot de zijdelingse gemeenschappelijke perceelgrens moet minimum 1.00 m bedragen.