

# voorschriften bpa nr. 13 Dorpskom

goedgekeurd dd. 14/09/2001

## tabel bouwzones

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			max.% bezetting	breedte in m.		bouwdiepte in m.				aantal bouwl.		max v/t	dak		uitbouwen
		rooilijn	zijkavelgrens	achterkavel		kavel	gevel	gelijkvloers		verdiep		min	max		dak-vorm	dak-helling	
								min	max	min	max						
1		zp	0/3	5	50			-	15	-	12	1	2		-		
2		zp	0/3	0/3	80			-	-	-	12	1	3		-		
3		zp	0/3	5	80			-	15	-	-	1	1		D		
4		zp	0/3	5	50			-	12	-	12	1	2		D		
5		zp	zp	zp	100			-	zp	-	-	1	1		-		
6		zp	0/3	5	50			-	zb	-	zb	1	2		-		
7		zp	0/3	-	75			-	-	-	zb	1	3		-		
8		zp	0/3	8	50			-	15	-	12	1	2	D			
9		zp	0/3	0/3	50			-	-	-	12	1	2		-		
10		zp	zp	zp	100			-	-	-	-	1	1		-		
11		zp	zp	-	50			-	-	-	12	1	2		-		
12		zb13	zb13	zb13	zb13			zb13	zb13	zb13	zb13	zb13	zb13		zb13		
13		zp	zp	zp	60			-	-	-	-	1	1		-		

## tabel open ruimten

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			volume			dakvorm	dakhelling
		zijkavelgrens	achterkavelgrens	bouwstrook	max. % bezetting	maximum m <sup>2</sup> oppervlakte	max. aantal bouwlagen		
21		-	-	-	0	0	-	-	
22		-	-	-	0	0	-	-	
23		2/0	2/0	2	-	50	1	-	
24		-	-	-	0	0	-	-	
25		-	-	-	-	zb	-	-	
26		-	-	-	0	0	-	-	
27		zb19	zb19	zb19	zb19	zb19	zb19	zb19	
28		zb11	zb11	zb11	zb11	zb11	zb11	zb11	
29		5	-	-	5	-	zb	-	
30		-	-	-	0	0	-	-	

## bestemmingen per zone

### Zone 1

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 3, 4, 14, 20, 29, 31

#### Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

#### Nevenbestemming

H2 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.).

### Zone 2

bemerking(en) bij deze zone: 2, 3, 4, 12, 17, 31

#### Hoofdbestemming

H1 Handel, detailhandel, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.)

W1 Eengezinswoningen.

#### Nevenbestemming

B Bergplaatsen (inclusief autobergplaatsen).

H2 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.).

### Zone 3

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 4

#### Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

#### Nevenbestemming

H2 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.).

### Zone 4

bemerking(en) bij deze zone: 1, 3, 4

#### Hoofdbestemming

W2 Een- of meergezinswoningen (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep).

#### Nevenbestemming

H2 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.).

### Zone 5

bemerking(en) bij deze zone: 31

#### Hoofdbestemming

B Bergplaatsen (inclusief autobergplaatsen).

### Zone 6

bemerking(en) bij deze zone: 1, 3, 4, 10, 31

#### Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

#### Nevenbestemming

H2 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.).

### Zone 7

bemerking(en) bij deze zone: 2, 4, 12, 15, 18, 20

#### Hoofdbestemming

O Openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (kantoren, diensten, verzorging, onderwijs, cultuur, cultus, jeugdvoorz.), met inbegrip van een dienstwoning en beperkte ambachtelijke activiteiten en opslagruimte ten behoeve van deze openbare bestemmingen).

S Sportparken en sportinrichtingen, met inbegrip van een cafetaria en een dienstwoning.

## Zone 8

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 3, 4, 16, 17

### Hoofd- en nevenbestemming

- H2 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.).
- J1 Kinderopvang
- W1 Eengezinswoningen.
- W3 Bejaardenwoningen, verzorgingstehuis.

## Zone 9

bemerking(en) bij deze zone: 4, 12, 17, 20, 30

### Hoofd- en nevenbestemming

- A Ambachtelijke werkplaatsen, kleine ondernemingen, waarvan de eraan verbonden gevaar risico's en hinder voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf, met inbegrip van één bedrijfswoning.
- H1 Handel, detailhandel, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.)
- W1 Eengezinswoningen.

## Zone 10

bemerking(en) bij deze zone: geen

### Hoofdbestemming

- E Dienstgebouw voor energiebedeling.

## Zone 11

bemerking(en) bij deze zone: 4, 17, 20

### Hoofdbestemming

- H1 Handel, detailhandel, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.)
- W1 Eengezinswoningen.

### Nevenbestemming

- B Bergplaatsen (inclusief autobergplaatsen).
- H2 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, e.d.).

## Zone 12

bemerking(en) bij deze zone: 4, 7, 13, 28

### Zie bemerking(en)

- b13 Zie bemerking 13

## Zone 13

bemerking(en) bij deze zone: 7, 12, 29

### Hoofd- en nevenbestemming

- b29 Zie bemerking 29

## Zone 21

bemerking(en) bij deze zone: 7, 8

### Hoofdbestemming

- V Openbare weg (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein).

## Zone 22

bemerking(en) bij deze zone: 2, 5, 8, 31

### Hoofdbestemming

- T Tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstrook). In deze zone zijn enkel grasperken, groen en constructies met een maximumhoogte van 90cm toegelaten.

### Nevenbestemming

- R1 Verharding voor voetpaden, rijstroken, toeritten. De breedte van de verhardingen mogen maximum 1/3 van de kavelbreedte palend aan de rooilijn bedragen, en dit met een maximumoppervlakte van 40% van de totale oppervlakte van deze zone.

## Zone 23

bemerking(en) bij deze zone: 6, 8, 9

### Hoofdbestemming

- K Koeren en hovingen; deel van het perceel anders dan T en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel 1 en in principe bestemd als open ruimten. De bebouwingsmogelijkheden volgens de aangeduide zone blijft.

### Nevenbestemming

- B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

## Zone 24

bemerking(en) bij deze zone: 23, 20, 31

### Hoofdbestemming

- R2 Verharding voor toeritten.

## Zone 25

bemerking(en) bij deze zone: 8, 20, 21

### Hoofdbestemming

- G1 Openbaar groen, parken, speeltuinen, speelpleinen, voetgangerswegen.

### Nevenbestemming

- bem Zie bemerkingen

## Zone 26

bemerking(en) bij deze zone: 22, 25

### Hoofdbestemming

- Q Waterwegen

## Zone 27

bemerking(en) bij deze zone: 19

### Zie bemerking(en)

- b19 Zie bemerking 19

## Zone 28

bemerking(en) bij deze zone: 11, 20, 27, 28

### Zie bemerking(en)

- b11 Zie bemerking 11

## Zone 29

bemerking(en) bij deze zone: 24, 26

### Hoofdbestemming

- G2 Openbaar groen, parken, speeltuinen, speelpleinen, voetgangerswegen, parkeerplaatsen.

J1 Kinderopvang

J2 Jeugdaccommodatie.

- S Sportparken en sportinrichtingen, met inbegrip van een cafetaria en een dienstwoning.

### Nevenbestemming

- B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

## Zone 30

bemerking(en) bij deze zone: 7, 8

### Hoofdbestemming

- G2 Openbaar groen, parken, speeltuinen, speelpleinen, voetgangerswegen, parkeerplaatsen.

## bemerkingen






- 1 De voorschriften bij deze zone bevatten enkel de bepalingen voor het hoofdgebouw. Voor de rest van het perceel, gelegen in deze zone, gelden de bepalingen van zone 23. De bezetting vermeld in kolom 8 (max % bezetting) geldt voor het geheel van de opgerichte gebouwen binnen het deel van het perceel gelegen in deze zone.
- 
- 2 De bebouwing, met aanduiding 2.1 (zie "Aanduiding bij bemerkingen"), heeft een kunsthistorische waarde. De authentieke onderdelen van deze bebouwing dienen behouden te blijven. Eventuele herstellingen, en/of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het behoud of het herstel van het authentieke karakter van deze bebouwing.  
De bebouwing, met aanduiding 2.2 (zie "Aanduiding bij bemerkingen"), heeft een stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient maximaal behouden te blijven wat betreft structuur en substantie en kan enkel worden vervangen indien de voorgestelde nieuwbouw een verrijking inhoudt van het straatbeeld. Eventuele herstellingen, en/of verbouwingen, dienen volledig in functie te staan van het behoud van het stadslandschappelijk waardevolle karakter van deze bebouwing.  
De bebouwingen, met aanduiding 2.3 (zie "Aanduiding bij bemerkingen"), maken deel uit van een kunsthistorisch en/of stadslandschappelijk waardevolle rij. Als gevolg hiervan dient in deze rij de bebouwing en de voortuinaanleg maximum behouden te blijven en mag ze enkel worden vervangen door nieuwbouw indien deze een verrijking inhoudt en rekening houdt met de stadslandschappelijke en kunsthistorische waarde van de rij.
- 
- 3 De vormgeving van de bouwwerken in deze zone moet rekening houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit betekent dat zowel het volume als de vormgeving een verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.
- 
- 4 Onafgezien van de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen en op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegelaten, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast wordt. Als gevolg hiervan zijn bedrijvigheden in de sector afvalverwerking, afvalopslag en garagecarrosserie binnen deze zone verboden en kunnen voor het overige enkel die bedrijvigheden worden toegelaten, die inzake milieuhinderaspecten voldoen aan volgende strikte voorwaarden:
- bouw, inrichting, inplanting en uitrusting dient zo te gebeuren dat de directe omgeving in geen geval belast kan worden door rook, stof, zand, stank of eventuele andere uitwasemingen, noch aanleiding kan geven tot aantasting van natuur, groen, gewassen e.d.;
  - doelmatige akoestische voorzieningen dienen te worden getroffen om de geluidsoverdracht vanuit de inrichting naar de omgeving te beperken en elke overschrijding van het achtergrondgeluidsniveau in de woonomgeving (zowel in open lucht als in bewoonde lokalen) te voorkomen en dit volgens de best beschikbare technieken;
  - stapelingen, opslag, verwerking van afvalstoffen in open lucht is verboden;
  - de nodige voorzieningen dienen te worden getroffen opdat het lozen van afvalwater, op- en overslaan van materialen, goederen en/of vloeistoffen geen aanleiding zou geven tot verontreiniging van de bodem, van het grondwater en/of van oppervlaktewateren, en/of tot vervuiling van de omgeving en/of een gevaar zou kunnen betekenen voor het verstopping van de riolering;
  - buiten de reglementaire bepalingen dienen brandrisico's te worden beperkt en tevens dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen om bij brand de risico's en het gevaar voor de buurt tot een minimum te beperken;
  - de inrichting, inclusief op- en overslag stapelplaats, dienen visueel afgeschermd te worden door een streekeigen groenscherm;
  - de inrichting dient steeds in goede staat van onderhoud te worden gehouden.
- 
- 5 De verhardingen van de opritten naar garages mogen een maximumbreedte hebben gelijk aan de breedte van de garagepoort, vermeerderd met 50 cm aan beide zijden. De overige delen van de voortuinstrook moeten als siertuin worden aangelegd.
- 
- 6 In afwijking van de bepalingen van kolom 5 en 6 uit tabel 2 (plaatsing in meter t.o.v. zijkavelgrens en achterkavelgrens) kunnen kleine tuinbergingen, waarvan de gevallengte maximum 3 m en de hoogte maximum 2,50 m bedraagt, worden opgericht op minimum 1 m van de zij- en achterkavelgrens.
-

- 7 Bij de aanleg van parkeervoorzieningen dient per vijf parkeerplaatsen 1 vrijgroeïende hoogstammige boom aangeplant te worden. De bomen moeten aan de voet een vrije ruimte hebben met een minimum oppervlakte van één parkeerplaats, volledig te beplanten met standplaatsgeschikte heesters.
- 
- 8 In deze zone moet het waardevol opgaand groen en het bomenbestand maximaal behouden worden en dient het waar nodig aangevuld met standplaatsgeschikte bomen en struikgewas.
- 
- 9 In afwijking van de bepalingen van kolom 7 (plaatsing in meter t.o.v. bouwstrook) mogen bijgebouwen op een andere bouwlijn worden opgericht indien ze worden of kunnen worden aangebouwd tegen een bestaande constructie op het aanpalend perceel.
- 
- 10 Voor gesloten en halfopen bebouwing bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 15 meter en op de verdieping maximum 12 meter. Voor vrijstaande bebouwing met méér dan 1 bouwlaag bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 16 meter en op de verdieping maximum 12 meter te rekenen vanaf de bouwlijn. Voor vrijstaande bebouwing met 1 bouwlaag gelden enkel de bepalingen van kolom 7 en 8 uit tabel 1 (plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens en max % bezetting).
- 
- 11 De hoofdbestemming van deze zone is overgangsbuïferzone van het woongebied naar het havengebied. Onverminderd de bepalingen van bemerking 28 moet de met aanduiding 11.1 (zie "Aanduiding bij bemerkingen") aangeduide zone worden beplant met streekeigen en standplaatsgeschikte heesters, hoogstammige bomen en/of hakhout.
- 
- 12 De maximum nokhoogte van de gebouwen in deze zone wordt achter de eventueel bepaalde toegelaten bouwdiepte op de verdieping beperkt door de volgende regel: de maximum nokhoogte staat in functie van de afstand t.o.v. de zij- en achterkavelgrenzen van percelen die deel uitmaken van een andere zone en wordt gerekend vanaf maaiveld tot dakvlak. Deze hoogte is maximum gelijk aan  $3,5 \text{ meter} + a/2$ , waarbij  $a$  gelijk is aan de afstand tot de kavelgrens. De totale nokhoogte mag maximum 7 meter bedragen.
- 
- 13 De bestemming van deze zone is havengebied met bijhorende dienstgebouwen, dienstwoningen en parkeergelegenheid. De gebouwen mogen een maximum hoogte hebben van 2 bouwlagen en maximum 20% van de zone omvatten. De bepalingen inzake akoestische voorzieningen, zoals vermeld in bemerking 4, zijn niet van toepassing op activiteiten binnen de zeesluis of op de werking van de sluisdeuren.
- 
- 14 Binnen deze zone dient op de met 14.1 (zie "Aanduiding bij bemerkingen") aangeduide plaats ruimte met een breedte van 8 meter vrij te worden gehouden voor de aanleg van toeritten cf. de bepalingen van zone 24. De juiste plaats van deze toerit zal worden vastgelegd in het kader van een globaal bouwproject of een verkaveling, waarbij de aansluiting op de Polderweg over maximum 10 meter mag verschuiven t.o.v. het op het plan aangeduide tracé.
- 
- 15 Indien de bestemming openbaar nut voor het geheel of onderdelen van deze zone tussen de Zusterstraat en de Ploegstraat ophoudt te bestaan, zijn de bepalingen van zone 1 van toepassing.
- 
- 16 In afwachting van de realisatie van de bestemming, zoals voorzien voor deze zone, mag de bestaande openbare bestemming verder geëxploiteerd worden en mogen aan de bestaande gebouwen de noodzakelijke instandhoudingswerken toegelaten worden.
- 
- 17 Bij detailhandel mag de voor die bestemming gebruikte oppervlakte niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>.
- 
- 18 Indien wordt aangebouwd tegen een gebouw, horend bij een andere zone, mag de bouwdiepte op de verdieping maximum 12 meter bedragen.
- 
- 19 De bestemming van deze zone is begraafplaats. De aanleg, de omheining en de waardevolle grafconstructies dienen maximaal in stand worden gehouden.
- 
- 20 De afstand tot de Isabellavaart moet binnen deze zone minstens 5 meter bedragen. Deze strook van 5 meter dient op dergelijke wijze te worden aangelegd dat onderhoud van de beek niet gehinderd wordt en kan uitgevoerd worden zonder schade aan de aanleg te berokkenen.
- 
- 21 In het park aan de Sint-Donaasstraat mag enkel accommodatie in de vorm van zitbanken en speeltoestellen worden opgericht, die bovendien op dergelijke wijze moet worden ingeplant dat ze het globale groene parkkarakter niet in het gedrang brengen. Onverminderd de bepalingen van

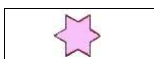
bemerking 26 kunnen binnen de strook tussen Evendijk-Oost en de Isabellavaart ten behoeve van openbare voorzieningen gelijkvloerse constructies met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> worden opgericht. In de overige kleine zones 25 mogen met uitzondering van zitbanken, speeltoestellen en beperkte schuilplaatsen geen constructies worden opgericht.

- 22 Ten behoeve van de toegankelijkheid van zone 7 vanaf Evendijk-Oost kunnen over de Isabellavaart beperkte overbruggingen worden aangelegd.
- 23 Indien deze toeritten worden ingelijfd in het openbaar domein, dient de rooilijn te worden vastgelegd bij middel van een rooilijnplan, goed te keuren door de Gemeenteraad.
- 24 In afwijking van de bepalingen van kolom 5 moet de afstand tot de grenzen van percelen, horend bij zone 1 of zone 6, minstens 10 meter bedragen en dient ten opzichte van die grenzen een effectieve groene bufferzone van 5 meter te worden aangelegd. De maximum nokhoogte van constructies binnen deze zone mag maximum 10 meter bedragen, waarbij de nokhoogte in functie staat van de afstand tot de perceelsgrens. De nokhoogte is maximum gelijk aan  $3,5 \text{ meter} \times a/2$ , waarbij a gelijk is aan de afstand tot de perceelsgrens.
- 25 Het gedeelte van de Isabellavaart tussen de Ploegstraat en de rijbebouwing in het oostelijk deel van Evendijk-Oost kan worden overwelfd, doch enkel mits akkoord en cf. de voorwaarden van het Polderbestuur en mits machtiging van de Bestendige Deputatie. Na de overwelfing kunnen de betreffende gronden worden bijgevoegd aan één van de aanpalende zones, waarbij de bepalingen van de betreffende zone van toepassing zijn.
- 26 Van de bouwmogelijkheden, zoals vermeld in kolom 8 (5% bezetting), moet minimaal 300m<sup>2</sup> worden voorbehouden voor de oprichting van jeugdvoorzieningen, alsook speelruimte in de directe omgeving.
- 27 Delen van deze zone, tot een diepte van 50 meter vanaf de rooilijn van Evendijk-Oost, kunnen worden toegevoegd bij de tuinen horend bij de woningen in zone 1. Na de toevoeging worden voor de betreffende gronden de bepalingen van zone 1 (en zone 23) van toepassing.
- 28 In het kader van de heraanleg van de kruispunten van de Zeesluisstraat met de Kustlaan en met de Isabellalaan kunnen delen van deze zone worden toegevoegd aan zone 21, waarna de bepalingen van zone 21 van toepassing zijn.
- 29 Deze zone is bestemd voor gegroepeerde garages, bergplaatsen en/of parkeergelegenheid. Bij het aanleggen van een inrit vanaf de Heiststraat of de Polderweg moet deze inrit worden overbouwd of moet aan weerszijden van de inrit te worden voorzien in een architectonisch degelijke afwerking van de straatwand. Bij niet realisatie cf. de bepalingen van zone 13, zijn de bepalingen van zone 23 (en zone 1) van toepassing.
- 30 In afwijking van de bepalingen van bemerking 4 kan op het met 30.1 (zie "Aanduiding bij bemerkingen") aangestipte perceel Ploegstraat 17 de bedrijvigheid van tijdelijk opslaan, sorteren en bewerken van schroot, uitgeoefend door het bestaand bedrijf, behouden blijven tot 30 december 2015, voor zover aan de strengste milieunormen terzake wordt voldaan. Na deze datum of na beëindiging van de activiteiten door het bestaand bedrijf vervalt deze uitzonderingsbepaling.
- 31 Bij goedkeuring van het B.P.A. bij B.VI.R. worden de verkavelingen 7029 en 7208 (zoals vermeld op het plan en de bijhorende tabel van de 'juridische bestaande toestand') vernietigd en worden de voorschriften van de verkavelingen 6455, 6529, 6624, 6625, 6737, 7031, 8311 en 9502 (zoals vermeld op het plan en de bijhorende tabel van de 'juridische bestaande toestand') vervangen door de voorschriften van het B.P.A.

## aanduidingen bij bemerkingen

aand. 2.1	
aand. 2.2	
aand. 2.3	
aand. 11.1	
aand. 14.1	

aand. 30.1





# verklaring bij tabel bouwzones

Verklaring bij tabel 1 - Bouwzones

KOLOM 1:

In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

KOLOM 2:

Geeft een volgnummer aan de zone.

KOLOM 3 + 4:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de nuttige vloeroppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % (met een maximum van 300 m<sup>2</sup>) van de totale toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming K of T volgens tabel 2.

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing van het gebouw. De breuk "O/X" uit kolom 6 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand X uit de kavelgrens. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waarlangs een toegang tot het perceel is toegelaten. Indien meerdere grenzen aan deze bepaling voldoen, dan is de achterkavelgrens enkel deze waarop geen bebouwing met een gemeenschappelijke zijgevel van een gebouw op een ander perceel mogelijk of toegelaten is.

KOLOM 8 :

De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

KOLOM 9 + 10 + 11 + 12:

De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorbouwlijn en de verst verwijderde achtergevel.

KOLOM 13 + 14:

Bij de vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3m toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen wordt voor de gelijkvloerse bouwlaag de normatieve hoogte bepaald op 4m. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

KOLOM 15:

Geeft de toegelaten dakvorm aan.

"D" houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.

"PL" houdt in: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als dakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

KOLOM 16:

Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zijn op deze zone.

# verklaring bij tabel open ruimten

Verklaring bij tabel 2 - Open Ruimten

KOLOM 1:

In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

KOLOM 2:

Geeft een volgnummer aan de zones.

KOLOM 3 + 4:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de terreinoppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de totale terreinoppervlakte gelegen binnen deze zone. De nevenbestemming is deze waarvoor niet meer dan 30 % van de totale terreinoppervlakte kan worden bestemd, onverminderd de bepalingen van kolom 8 en 9.

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing der gebouwen. De breuk "0/Y" uit kolom 5 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand Y van de kavelgrens. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waarlangs een toegang tot het perceel is toegelaten. Indien meerdere grenzen aan deze bepaling voldoen, dan is de achterkavelgrens enkel deze waarop geen bebouwing met een gemeenschappelijke zijgevel van een gebouw op een ander perceel mogelijk of toegelaten is.

KOLOM 8:

De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

KOLOM 9 + 10:

De toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen bepalen het volume van de toegelaten constructies. Bij de vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3m toegekend. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

KOLOM 11:

Geeft de toegelaten dakvorm aan:

"D" houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.

"PL" houdt in: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als hoofddakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

KOLOM 12:

Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zij op deze zone.

# verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

## Verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

### 1. Afkortingen in de tabel:

"zp" = zie plan

"zb" = zie bemerking

"0" = nul

" - " = niet van toepassing of niet bepaald

### 2. Planaanduidingen:

Maatcijfers op het plan zijn uitgedrukt in meter. In geval van strijdige aanduidingen tussen voorschriften en plan hebben de aanduidingen op het plan voorrang;

### 3. Toeritten:

Toeritten tot private percelen zijn verboden langs zones voor openbaar groen;

### 4. Uitbouwen t.o.v. voorgevel aan:

Gelijkvloers : bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.

Verdieping : bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.

In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.

### 5. Lichtopeningen en dakdoorbrekingen:

In de hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.

### 6. Materialen:

gevels: waardig en eenvoudig, glanzende en blinkende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar 3 verschillende materialen toegelaten.

hellende daken: dienen uitgevoerd te worden met

- tegelpannen

- platte of gegolfde pannen, matzwart of roodbruin van kleur

- kunst of natuurleien van kleine afmetingen (max. 3dm<sup>2</sup>) of

- tegen brand behandeld riet.

bijgebouwen in tuinzones: de bijgebouwen die opgericht worden in tuinen, in zones voor koeren en hovingen horend bij woongebouwen dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastic is niet toegelaten.

### 7. Afsluitingen:

- op de rooilijnen en op zijkavelgrens tussen twee voortuinstroken (van rooilijn tot voorbouwlijn): paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met maximumhoogte van 60cm en/of levende hagen.

- op zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke zijgevel mag in het verlengde van deze zijgevel een scheidsmuur worden gebouwd tot maximum 3m achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximum hoogte van 2,2m.

- op de overige kavelgrenzen: levend groen en/of paaltjes met draad.

### 8. Archeologisch patrimonium:

Met het oog op de bescherming van het archeologisch patrimonium moeten o.m. de bepaling van art. 8 van het decreet van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten) worden in acht genomen, wat o.m. aangifte inhoudt en het voor onderzoek toegankelijk stellen van de vindplaats.

Bovendien gelden bij elke terreinwijziging en bij graafwerken volgende bepalingen:

a. de bevoegde archeologische dienst dient betrokken te worden bij elke planning van terreinwijziging (nieuwbouw, zowel als aanleg van wegenis en/of parking) en dit ruim op voorhand.

b. de bevoegde archeologische dienst dient de mogelijkheid te hebben tot verkennend (=preventief) onderzoek en (volledige) opgraving indien nodig.

### 9. Lozing van afvalwater:

De lozing van afvalwater (huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater), de afkoppeling van hemelwater, afkomstig van gebouwen en verhardingen, en de verplichte aansluiting op de openbare riolering (enkel niet verontreinigd hemelwater kan geloosd worden in oppervlaktewater) dient te beantwoorden aan de bepalingen, opgenomen in de gemeentelijke verordening (en latere wijzigingen).

### 10. Parking in open lucht:

Waar verontreiniging mogelijk is dient de ondergrond van de parking vervaardigd uit oliebestendig materiaal, met afloop naar riolering via KWS-afscheider.  
Waar geen verontreiniging mogelijk is dient gebruik gemaakt van waterdoorlatende oppervlakteverharding voor de parking met mogelijkheid tot infiltratie in de bodem en dient een infiltratievoorziening voor regenwater te worden aangebracht.