

# GEMEENTE WAARSCHOOT

## BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR I, "CENTRUM"

### II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Art I. ALGEMEENHEDEN

a. Bestaande reglementeringen

- De bepalingen van dit plan en zijn voorschriften doen geen afbreuk aan de bestaande reglementeringen en wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut, voorzien bij andere wetten en reglementen.

b. Grafische gegevens

- De openbare werken en voetpaden, de openbare aanplantingen en de waterwegen zijn op het plan aangeduid ten titel van inlichting. De grafische gegevens die op het plan voorkomen zijn slechts bij benadering juist, en zijn bij verwezenlijking door opmeting aan te vullen.

c. Afwijkingen van de bepalingen van dit plan

- Artikel 49 van de wet op de Stedenbouw 1996 is van toepassing.

d. Materialen en kleuren

- Alle bouwwerken moeten onderling samenhangend gecomponeerd worden en in dezelfde graad van afwerking uitgevoerd worden.
- De kleur en de aard der zichtbaar blijvende materialen, dient zodanig gekozen te worden, dat het totaaluitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.
- Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.

e. Vloerpas

- De pas van het gelijkvloers mag max. 0,35 m en min. 0,05 m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien.
- Voor gebouwen welke op de rooilijn gebouwd worden mag de vloerpas max. 0,15 m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien.

#### Art II ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

*12 m*

1. Bestemming

- Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden aan woningen, handelshuizen en niet hinderlijke nijverheidsinrichtingen.
- Openbare gebouwen en andere constructies zijn toegelaten in zover hun inplanting en uitzicht niet schaden aan de esthetiek en aan het stil en gezond karakter der omgeving.

2. Gebouwen

- De gebouwen zullen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels.
- Van de op het uiteinde der straat staande gebouwen, zullen alle vrijstaande gevels, met dezelfde materialen worden opgetrokken als de voorgevel en op dezelfde wijze worden afgewerkt.
- Het is toegelaten van bij percelen met voldoende breedte een opening te laten tussen de gebouwen, dit, mits tot stand komen van een voorafgaande overeenkomst tussen de belendende eigenaars, om de zijgevels op dezelfde wijze af te werken als de voorgevels. Deze opening moet minstens zo groot zijn als deze voorzien in de zone voor half-open bebouwing t.t.z. dat de hoofdgebouwen ten minste op 3 m van de zijgrenzen der percelen moet opgetrokken worden.
- Er zal steeds 6 m tussen twee bebouwingen moeten zijn.

3. Gevelbreedte

- De breedte van de voorgevels der gebouwen zal ten minste 6 m bedragen. Deze breedte zal minstens 7 m bedragen voor de percelen gericht noordzuid tot en met een afwijking van 35° van deze richting. Dit minimum kan worden teruggebracht voor de percelen, wier breedte minder dan 6 m is en die reeds bestonden bij de neerlegging van het bij K.B. goedgekeurd plan van aanleg en gelegen tussen bestaande gebouwen, derwijze dat geen herverkaveling meer mogelijk is.
- Op het uiteinde der straten zal de gevelbreedte minstens 6 m bedragen.

#### 4. Hoogte

De hoogte van de op te richten gebouwen wordt bepaald al naar gelang de op het plan voorkomende strook met twee, drie of vier bouwlagen.

- Voor de strook met twee bouwlagen is de hoogte 6 m tot onder de kroonlijst, met maximum 12 m tot aan de nokbalk, gemeten vanaf de pas van het voetpad. In eenzelfde gebouwing zullen alle kroonlijsten, dakhellingen en nok op dezelfde hoogte worden gebracht.
- Voor de strook met drie bouwlagen is de hoogte 9 m tot onder de kroonlijst, met maximum 15 m tot aan de nokbalk, gemeten vanaf de pas van het voetpad. In eenzelfde gebouwing zullen alle kroonlijsten, dakhellingen en nok op dezelfde hoogte worden gebracht.
- Voor de strook met vier bouwlagen is de hoogte 12 m.

#### 5. Op de gevels uitspringende delen

- Tot 2,50 m boven het trottoirniveau mag geen enkel aanbouwsel meer dan 0,20 m voorbij de rooilijn reiken.
- Van 2,50 tot 5,50 m boven het trottoirniveau mag geen enkel aanbouwsel verder reiken dan tot op 0,50 m van het verticaal vlak door de trottoirband.  
Aan kruispunten waar verkeerslichten opgesteld, ontworpen of wenselijk zijn, wordt het vrij te houden gedeelte van het trottoir op 1 m gebracht, over een afstand van 20 m vanaf de hoek van het kruispunt.
- Op meer dan 5,50 m boven het trottoirniveau mogen de aanbouwsels max. 1 m voorbij de rooilijn reiken.

#### 6. Daken

##### A. Voor de gebouwen met twee en drie bouwlagen

- a. Helling: Een helling begrepen tussen 32° en 45° is verplichtend, naar de niet gemeenschappelijke gevels. De nok en de kroonlijst moeten aansluiten bij deze der naast liggende gebouwen, voor zover deze aan de opgelegde helling voldoen
- b. Vorm: De zadeldakvorm is alleen toegelaten. Voor de hoekbebouwing zijn noordboomkappen toegelaten.
- c. Staannde dakvensters: (Standvensters) deze zijn toegelaten tot een oppervlakte van 1/2 van het dakvlak, waar het standraam ingewerkt wordt. De wanden ervan zullen worden uitgewerkt in hout of in hetzelfde metselwerk als de voorgevel. Tevens zullen deze slechts max. 1,50 m hoogte mogen hebben, en tot op minimum 0,80 m van de erfscheiding verwijderd blijven, deze moeten opgericht worden op min. 0,60 m achter de voorgevellijn.

##### B. Voor de gebouwen met vier bouwlagen

- Enkel platte daken zijn toegelaten met toevoeging van een technische verdieping, welke moet opgericht worden op 4,00 m van de voorgevellijn en 3,00 m van de achtergevellijn. Liftkoker en schouw moeten ingewerkt worden.

#### 7. Afsluitingen

- Op de perceelscheiding mogen afsluitingen met een maximum hoogte van 2,20 m opgericht worden.
- De afsluiting zal op de perceelscheiding geschieden met een doorlevende haag of met esthetisch verantwoorde materialen.
- De perceelscheiding in de voortuinstroken moeten bestaan uit een doorlevende haag, al dan niet gecombineerd met een gemetste muur van max. 0,60 m hoogte.

### Art 3: ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

8m

#### 1. Bestemming

- Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden aan bouwwerken horende bij een woning of handelszaak

#### 2. Gebouwen

- De maximum hoogte der bijgebouwen wordt bepaald op 4,50 m tot aan de daknok, indien er in gemeenschap met de geuur een dubbele dakhelling is, en 3,50 m indien het gebouw alleen staat. De maximum breedte zal de 3/5 van de totale perceelsbreedte niet overschrijden.
- Platte daken zijn toegelaten bij zover de aanpalende bijgebouwen dezelfde soort van bedekking hebben, hun totale hoogte is beperkt tot 3 m.

## Art 4 VOORTUINSTROOK

### 1. Bestemming

- Deze zone is voorbehouden voor de aanleg van hovingen, tuinen en opritten en toegangspaden
- De strook voor voortuinen is veranderlijk volgens de aanduidingen van het plan.

### 2. Afsluitingen

- De perceelsgrenzen dienen te worden afgesloten met een doorlevende haag, ofwel met stijlen en vlechtdraad met ten hoogste één betonplaat van max. 0,50 m hoogte aan de grond.
- De maximum hoogte der straat- en voortuinafsluitingen bedraagt 1,20 m.
- De hagen langs de openbare weg worden geplaatst op 0,50 m achter de grens met het openbaar domein.
- Het plaatsen van een afsluiting in betonplaten is uitdrukkelijk verboden.

### 3. Verhardingen

- Afritten naar ondergrondse garages en trappen zijn verboden in de voortuinstrook alsmede in de bouwvrije zijdelingse stroken.
- De verhardingen voor toegangswegen, paden en parkings worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlaatbare materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

## Art 5: STROOK VOOR KOEREN EN HOVINGEN

6 m

### 1. Bestemming

- Deze zone is voorbehouden voor de aanleg van hovingen, tuinen en binnenkoeren en bijgebouwen.

### 2. Gebouwen

- Afzonderlijke garages, carports en niet hinderlijke werkplaatsen kunnen worden opgericht op 2 m van de laterale perceelsgrenzen met een oppervlakte van max. 1/10 der perceelsoppervlakte, met een max. kroonlijsthoogte van 3 m, de plaatsing kan ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppeld bouwwerk met een gebuur betreft (een schriftelijk akkoord met de gebuur is hier vereist.)

### 3. Afsluitingen

- In de strook voor koeren en hovingen zullen afsluitingen tussen de percelen bestaan uit doorlevende hagen of met esthetisch verantwoorde materialen.
- De maximum hoogte der afsluitingen bedraagt 2,2 m.

### 4. Verhardingen

- De verhardingen voor toegangswegen, paden en parkings worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlaatbare materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

## Art 6: ZONE VOOR HALF-OPEN BEBOUWING

### 1. Bestemming

- Deze zone is bestemd voor alleenstaande en gekoppelde woningen, evenals voor woninggroepen van maximum 4 eenheden, kopgebouwen inbegrepen. Nijverheidsgebouwen en werkplaatsen zijn verboden.
- Verder zijn de bepalingen van Art 2 par 3 eveneens van toepassing.

### 2. Gebouwen

- Bij de woninggroepen dienen de kroonlijst, dakhelling en noklijn, eenvormig en op dezelfde hoogte te zijn. De maximumhoogte tot aan de kroonlijst dient bepaald op 6,00 m en deze tot op de nokbalk op 12,00 m.
- Voor de vrijstaande woningen, kan er langs één zijde een carport worden opgericht (een schriftelijk akkoord met de gebuur is hier vereist.)
- Voor de vrijstaande woningen, de gekoppelde woningen en de kopgebouwen van de woninggroepen zal tussen de zijgrenzen en de hoofdgebouwen een afstand blijven van minstens 3,00 m.

## Art 7 ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

### 1. Bestemming

- Deze zone is voorbehouden voor alleenstaande woningen, waarvan alle gevels dezelfde architecturale waarde zullen bezitten.

### 2. Gebouwen

- De minimale voorgevelbreedte wordt bepaald op 7 m. De zijdelingse vrije strook is aangegeven op het plan. De hoogte der gebouwen is voorzien tussen 3,25 m en 6 m. (pas van onderste dorpel tot kroonlijst)
- Een bedaking (zadel-, tent-, of schilddak) is voorzien met een helling die begrepen is tussen 25° en 55°.

## Art 8: ZONE VOOR OPENBARE BESTEMMING EN GEBOUWEN

### 1. Bestemming

- Deze zone is bestemd voor voorzieningen met een openbaar karakter en daarmee gelijkgestelde inrichtingen.
- Hun uitzicht en inplanting zal steeds harmoniëren met de omgeving

### 2. Gebouwen

- Gebouwen worden ingeplant op minstens 4 m van de zonegrenzen of op de perceelscheiding indien er zich reeds bouwwerken op de zonegrens bevinden, of mits toelating van de aanpalende eigenaars.
- De bestaande bebouwing mag gerenoveerd worden, bij nieuwbouw dient aan de bestaande wachtgevels aangebouwd te worden.
- De maximumhoogte zal deze van de aanpalende zonegrens niet overschrijden.
- De pas van de gelijkvloers mag max. 0,35 m en min 0,05 m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien.
- De gebouwen worden voorzien met een plat dak of met een zadeldak waarvan de helling begrepen is tussen de 25° en de 55°.

### 3. Verhardingen

- De verhardingen voor toegangswegen, paden en parkings worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlaatbare materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

## Art 9: ZONE VOOR VRIJSTAANDE ACHTERGEBOUWEN

### 1. Bestemming

- De in deze zone uitgeoefende activiteit mag niet schaden aan de rust en de hygiëne der omgeving.

### 2. Gebouwen

- De hoogte der gebouwen is beperkt tot 4 m, gemeten tot de kroonlijst.
- De bedaking mag bestaan uit platte daken of daken met een helling van maximum 35°.

## Art 10: ZONE VOOR LAND- EN TUINBOUW

### 1. Bestemming

Deze zone is voorbehouden aan land- en tuinbouwbedrijven en de voor hun exploitatie noodzakelijke woningen en gebouwen.

Elk bedrijf moet een afzonderlijke toegang bezitten tot aan de openbare weg.

### 2. Gebouwen

De woningen in deze zone zullen worden opgericht volgens de bepalingen die gelden voor de zone voor open bebouwing (Art 7.) De gebouwen zullen minstens 8,00 m achter de rooilijn worden opgetrokken en de percelen moeten minstens vijf are oppervlakte hebben.

### 3. Afsluitingen

Deze zullen bestaan uit doorlevende hagen, al of niet versterkt door draad of kleine paaltjes. De maximum hoogte wordt bepaald op 1,60 m hoogte. Hoogstammige bomen zijn toegelaten.

Tussen de exploitatie gronden mogen draadafsluitingen worden aangebracht.

## Art 11: ZONE VOOR WERKPLAATSEN EN AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

### 1. Bestemming

- In deze zone zijn enkel toegelaten de bestaande bedrijven en de uitbreiding ervan.

## Art 12: ZONE VOOR BEGRAAFPLAATS

### 1. Bestemming

- Deze zone is voorbehouden aan de begraafplaats, de toegangswegen in deze zone en de voor onderhoud en gebruik noodzakelijke dienstgebouwen.