



Stedenbouwkundige voorschriften
BPA 20 – GROENSTRAAT
29 mei 2008

A. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Openbare nutsvoorzieningen

In al de zones voorzien in dit plan, zullen kleine inrichtingen van openbaar nut, zoals infrastructuur i.v.m. openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon e.d.), mogen opgericht worden voor zover ze niet hinderend, of niet storend zijn voor het uitzicht van de bestaand of voorziene omgeving.

2. Openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

In alle zones die bestemd zijn voor bebouwing kunnen gebouwen voor openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen worden opgericht voor zover ze qua gabariet overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone en de exploitatie ervan niet hinderlijk is voor de omgeving.

3. Bestaande gebouwen

Met betrekking tot bestaande gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig bijzonder plan, zijn enkel de noodzakelijke onderhoud- en instandhoudingswerken toegelaten.

4. Referentiepeil en maximum toegelaten peil van het gelijkvloers

Het in de BPA gebruikte begrip 'referentiepeil' is het peil van het voetpad of bij gebrek eraan, het peil in het midden van de weg. Het toegelaten peil van het gelijkvloers van een te realiseren gebouw ligt tussen 0.10 meter en 0.40 meter ten opzichte van het referentiepeil.

5. Bouwlaag

Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan de eerste bouwlaag een maximum hoogte van 3.60 meter toebedacht, de overige bouwlagen hebben een maximumhoogte van 3.00 meter.

6. Voorrangregels

Voorrangregels bij strijdigheid: in geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven voorschriften.

7. Perceelsscheidingen

7a. Verkaveling en herverkaveling van gronden, zullen de grenzen der percelen haaks op de rooilijn worden aangebracht tot op minstens 20 meter vanaf de bouwlijn desnoods door uitwisseling of aankoop, derwijze dat de voorgevels der op te trekken gebouwen steeds gelijklopend met de rooilijn en de zijgevels haaks op deze rooilijn kunnen worden opgetrokken.

Bij verkaveling zal in gesloten bebouwing de breedte van de percelen minimum 7 meter bedragen, 10 meter voor hoekpercelen, bij open bebouwing minstens 16 meter.

Een mindere breedte in enig punt van de bebouwbare strook is niet toegelaten. De zijdelingse brouwvrije strook is minimum 3 meter. breed.

7b. Afsluitingen van percelen

Met de openbare weg

Langs de gesloten bouwzone zonder achteruitbouwstrook is het toegelaten op de bouwlijn muren op te trekken van 2.10 meter hoogte, gemeten t.o.v. het voetpad in dezelfde materialen als de gevels van het gebouw waarvan ze deel uitmaken ze zullen een esthetisch uitzicht hebben.

In de achteruitbouwstroken zijn slechts steunmuurtjes toegelaten, te bouwen op de rooilijn en op perceelsscheiding van de voorhofjes. Ze hebben een max. hoogte van 0.50 meter.

Hier zijn ook toegelaten hagen van dezelfde hoogte.

Afsluitingen der binnenkoeren

In gesloten bebouwing mogen deze in baksteen geschieden tot 5 meter achter de achtergevel en op 2 meter hoogte. Op de niet bebouwde perceelsgrenzen zijn slechts hagen toegelaten of betonpalen met draad met max. hoogte van 2 m 20 tussen de betonpalen mag een plaat geschoven worden van max. 0.50 meter hoogte vanaf de grond.

8. Verkavelingen

Alle goedgekeurde verkavelingen of de delen van verkavelingen gelegen in het plangebied vervallen bij goedkeuring van het BPA.

9. Definities

Bebouwingspercentage (terreinbezetting):

De terreinbezetting of het bebouwingspercentage wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

V/T:

Is de verhouding van het totaal aantal m² vloeroppervlakte van een gebouw t.o.v. de oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

Rooilijn:

Scheiding tussen openbaar en privaat domein

Bouwlijn:

De bouwlijn geeft de plaats aan waar de gevels dienen opgetrokken te worden

B. ZONE VOORSCHRIFTEN

1. ZONE NR.1: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

1.1. Bestemming

Woonhuizen en handelsinrichtingen.

1.2. Inplanting van het gebouw

Bouwlijn tov de grenzen:

Vrij tov de rooilijn, mits het realiseren van een aanééngesloten bebouwing. De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels. Behalve op de uiteinden van de strook, waar de zijgevel eveneens als zichtbaar open gevel wordt opgevat. Alle delen van het bouwwerk, zichtbaar vanaf openbare weg, zullen met dezelfde materialen afgewerkt worden als deze gebruikt voor de voorgevel. De gesloten bouwzone kan onderbroken worden mits de nodige schikkingen getroffen worden om de aldus zichtbare blinde gevels tot open gevels te verwerken, met tussenruimte van minimum 6m00. Naast een gebouw, met bestaande zijgevel niet op de gemeenschappelijke grens maar op minder dan 3 meter van deze perceelsgrens, mag den aanpalende bouwer de zijgevel van zijn gebouw als open gevel bouwen mits een 3 meter zijdelingse vrije zone.

De minimum breedte van een nieuwe woning is 7 meter.

1.3. Bouwvolume

Bouwdiepte:

Zie plan

Terreinbezetting:

Max. 100 %

Aantal bouwlagen:

Minimaal aantal bouwlagen = 1

Maximaal aantal bouwlagen = 2

Dakvorm:

Hellend dak, zadeldak tussen 30° en 45°

Het is toegelaten dat maximaal 30% van de verticale projectie van het dakoppervlak verschillend is van de hierboven vermelde dakvorm, dit om overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken. In het dakvolume zijn verschillende boven elkaar gelegen woningen niet toegestaan. De nokhoogte van het dak is maximaal 8 meter hoger dan de kroonlijst.

De dakhelling is deze welke het esthetisch voorkomen van de omgeving het meest verzekert.

Uitbouwen:

Zijn toegelaten mits architectonisch verantwoord en passend in het straatbeeld en indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden:

Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie ter hoogte van de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw toegelaten onder volgende voorwaarde:

Op de voorgevel is een uitbouw toegelaten van maximum 0.60 meter tot maximaal 0.60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn kunnen uitsprongen vanaf de eerste verdieping over het openbaar domein niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0.75 meter. Hierbij is een vrije hoogte van 2.50 meter t.o.v. de voetpaden te respecteren.

Alle dakuitbouwen dienen binnen het maximaal te realiseren dakvolume gelegen te zijn.

Dakvensters met maximum hoogte van 1.50 meter zijn toegelaten op minimum 1.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en over maximum 2/3 van de lengte van de gevel.

Autobergplaatsen:

De private autobergplaatsen zijn alleen op de begane grond toegelaten, met dien verstande dat per 7.00 meter voorgevelbezetting slechts één garagepoort op de openbare weg uitgeeft.

1.4. Materialen en kleuren

1.4.1. De bouwwerken zullen steeds samenhangend zijn onder oogpunt der materialen en met veel zorg gecomponeerd en uitgevoerd worden. De kleurtoon van de voorgevel van de eerst opgerichte woning van een huizenblok zal voor de naastliggende gebouwen aangehouden worden.

1.4.2. Alle blinkende, opzichtige, minderwaardige en niet-harmoniërende materialen zijn verboden.

2. ZONE NR.2: ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

2.1. Bestemming

Deze strook is bestemd voor constructies die dienstig zijn als afhankelijkheden van de woning. Hier zijn toegelaten optrekken van keuken of bergplaats zonder verdiep. Indien de achtergebouwen van de straat zichtbaar zijn zullen ze in dezelfde materialen als het hoofdgebouw opgetrokken worden.

2.2. Inplanting van het gebouw

Bouwlijn t.o.v. de grenzen:

Vrij binnen de afbakening van de zone

2.3. Bouwvolume

Bouwdiepte:

Zie plan

Terreinbezetting:

Maximum 100%

Aantal bouwlagen:

Maximum aantal bouwlagen: 1, maximum hoogte 3.00 meter

Dakvorm:

Plat dak of hellend dak tot maximaal 30°

Het dak kan een bestemming krijgen als terras/daktuin.

Er kunnen op de perceelsgrens licht doorlatende en ondoorzichtbare materialen aangebracht worden tot een hoogte van 3.60 meter + 1.80 meter

3. ZONE NR.3: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

3.1. Bestemming

Woonhuizen en handelsinrichtingen.

Groepen van twee woningen of handelsinrichtingen.

3.2. Inplanting van het gebouw

Bouwlijn t.o.v. de grenzen:

Vrij t.o.v. de rooilijn, mits het realiseren van een gekoppelde bebouwing.

De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels behalve op de uiteinden van de strook, waar de zijgevel eveneens als zichtbaar open gevel wordt opgevat. Alle delen van het bouwwerk, zichtbaar vanaf de openbare weg, zullen met dezelfde materialen afgewerkt worden als deze gebruikt voor de voorgevel.

3.3. Bouwvolume

Bouwdiepte:

Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers: zie plan
Maximale bouwdiepte op de verdieping 15 meter

Terreinbezetting:

Maximum 100%

Aantal bouwlagen:

Minimaal aantal bouwlagen = 1
Maximaal aantal bouwlagen = 2

Dakvorm:

Hellend dak, zadeldak tussen 30° en 45°

Het is toegelaten dat maximaal 30% van de verticale projectie van het dakoppervlak verschillend is van de hierboven vermelde dakvorm, dit om overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken. In het dakvolume zijn verschillende boven elkaar gelegen woningen niet toegestaan. De nokhoogte van het dak is maximaal 8 meter hoger dan de kroonlijst.

De dakhelling is deze welke het esthetisch voorkomen van de omgeving het meest verzekert.

Uitbouwen:

Zijn toegelaten mits architectonisch verantwoord en passend in het straatbeeld en indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden:

Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie ter hoogte van de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw toegelaten onder volgende voorwaarde:

Op de voorgevel is een uitbouw toegelaten van maximum 0.60 meter tot maximaal 0.60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel. Indien de bouwlijn samenvalt met rooilijn kunnen uitsprongen vanaf de eerste verdieping over het openbaar domein niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0.75 meter. Hierbij is een vrije hoogte van 2.50 meter t.o.v. de voetpaden te respecteren.

Alle dakuitbouwen dienen binnen het maximaal te realiseren dakvolume gelegen te zijn.

Dakvensters met maximum hoogte van 1.50 meter zijn toegelaten op minimum 1.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en over maximum 2/3 van de lengte van de gevel.

Autobergplaatsen:

De private autobergplaatsen zijn alleen op de begane grond toegelaten, met dien verstande dat per 7.00 meter voorgevelbezetting slechts één garagepoort op de openbare weg uitgeeft.

3.4. Materialen en kleuren

- 3.4.1. De bouwwerken zullen steeds samenhangend zijn onder oogpunt der materialen en met veel zorg gecomponeerd en uitgevoerd worden. De kleurtoon van de voorgevel van de eerst opgerichte woning van een huizenblok zal voor de naastliggende gebouwen aangehouden worden.
- 3.4.2. Alle blinkende, opzichtige, minderwaardige en niet-harmoniërende materialen zijn verboden.

4. ZONE NR.4: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

4.1. Bestemming

Alleenstaande woonhuizen en handelsinrichtingen.
Groepen van twee woningen of handelsinrichtingen.

4.2. Inplanting van het gebouw

Bouwen t.o.v. de grenzen:

Vrij t.o.v. de rooilijn

Minimum 3.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen bij open bebouwing

Achterste perceelsgrens – zie plan

4.3. Bouwvolume

Bouwdiepte:

Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers: zie plan

Maximale bouwdiepte op de verdieping: 15 meter

Terreinbezetting:

Maximum 100%

Aantal bouwlagen:

Minimaal aantal bouwlagen = 1

Maximaal aantal bouwlagen = 2

Dakvorm:

Hellend dak, zadeldak tussen 30° en 45°

Het is toegelaten dat maximaal 30% van de verticale projectie van het dakoppervlak verschillend is van de hierboven vermelde dakvorm, dit om overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken. In het dakvolume zijn verschillende boven elkaar gelegen woningen niet toegestaan. De nokhoogte van het dak is maximaal 8 meter hoger dan de kroonlijst.

De dakhelling is deze welke het esthetisch voorkomen van de omgeving het meest verzekert.

Uitbouwen:

Zijn toegelaten mits architectonisch verantwoord en passend in het straatbeeld en indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden:

Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie ter hoogte van de Rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw toegelaten onder volgende voorwaarde:

Op de voorgevel is een uitbouw toegelaten van maximum 0.60 meter tot maximaal 0.60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn kunnen uitsprongen vanaf de eerste verdieping over het openbaar domein niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0.75 meter. Hierbij is een vrije hoogte van 2.50 meter t.o.v. de voetpaden te respecteren.

Alle dakuitbouwen dienen binnen het maximaal te realiseren dakvolume gelegen te zijn.

Dakvensters met maximum hoogte van 1.50 meter zijn toegelaten op minimum 1.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en over maximum 2/3 van de lengte van de gevel.

Autobergplaatsen:

De private autobergplaatsen zijn alleen op de begane grond toegelaten, met dien verstande dat per 7.00 meter voorgevelbezetting slecht één garagepoort op de openbare weg uitgeeft.

4.4. Materialen en kleuren

4.4.1. De bouwwerken zullen steeds samenhangend zijn onder oogpunt der materialen en met veel zorg gecomponeerd en uitgevoerd worden. De kleurtoon van de voorgevel van de eerst opgerichte woning van een huizenblok zal voor de naastliggende gebouwen aangehouden worden.

4.4.2. Alle blinkende, opzichtige, minderwaardige en niet-harmoniërende materialen zijn verboden.

5. ZONE NR.5: ZONE VOOR TUINEN

5.1. Bestemming

Hoofdbestemming: Tuinen incl. aanleg van verhardingen, bezaaiingen, beplantingen, vijvers, tuinmuren, etc.

Nevenbestemming: Tuingebouwen zoals tuinhuis, serre, veranda,
1 autobergplaats per woning

5.2. Indexen

Minimum 40% als onverharde groenzone bij percelen groter dan 100 m², bij percelen kleiner dan 100 m² is er geen verplichte percentage onverharde groenzone vastgesteld.

5.3. Inplanting van de gebouwen

Bouwlijn t.o.v. de grenzen:

Ten overstaan van de zij- en achterkavelgrenzen: bij voorkeur gekoppeld aan een gelijkwaardig gebouw op het aanpalend perceel. Zoniet is de minimum afstand 2 meter voor de zijdelingse perceelsgrenzen en 2 meter voor de achterste perceelsgrens.

Bouwlijn t.o.v. hoofdgebouw

Minimum 5.00 meter achter de achtergevel

5.4. Bouwvolume

Toegelaten bebouwing:

Tuingebouwen in nevenbestemming met een maximale oppervlakte van 40m²

Aantal bouwlagen:

Maximum aantal bouwlagen: 1, maximum kroonlijsthoogte 3.00 meter

Dakvorm:

Hellend dak, zadeldak 30° of plat dak

De nokhoogte van het dak is maximum 2 meter hoger dan de kroonlijst.

6. ZONE NR.6: ZONE VOOR VOORTUINEN

6.1. Bestemming

Bestemming: Voortuin: perceelsgedeelte gelegen tussen de rooilijn en voorgevel of eventuele zijgevel bij een hoekgebouw.

6.2. Indexen

Functionele verharding met betrekking tot toegangen is toegestaan, de overige ruimte dient te worden ingericht als onverharde groenzone.

6.3. Inplanting van de gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegelaten binnen deze zone.

7. ZONE NR.7: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN

7.1. Bestemming

Bestemming: Zones bestemd voor openbare wegen, openbaar domein en aanhorigheden.

Het bestaande goedgekeurde rooilijnplan van de Nieuwbaan wordt gevolgd en blijft behouden. Het BPA geeft voor de Groenstraat de rooilijn aan.