

GEMEENTE A S S E : BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "BORREVAAL".

Stedebouwkundige voorschriften.

1. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1.

De voorschriften en de grafische gegevens betreffende de verschillende gedeelten van dit plan doen geen afbreuk aan de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, die het voorwerp uitmaken of zouden uitmaken van bijzondere wetten.

De grafische gegevens en de voorschriften vullen elkander aan. Ingeval van tegenstrijdigheid hebben de gekwoteerde grafische gegevens nochtans voorrang.

Artikel 2. : Openbare wegen.

- a) De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen, in zoverre zij niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- b) De verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn aangegeven ten titel van inlichting.
- c) Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg waarvan de rooilijnen door het Gemeentebestuur zijn vastgesteld en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd worden overeenkomstig de eisen die hieraan door het Gemeentebestuur gesteld worden met een minimum vaste verharding tussen de boordstenen of watergreppels.

Artikel 3. : Kavelgrenzen.

Behoudens indien de grafische gegevens van het plan het uitdrukkelijk anders bepalen, zullen alle kavelgrenzen loodrecht op de richting der wegen getrokken worden in rechte lijn verlopen tenminste tot 20 m. voorbij de voorgevelbouwlijn.

Artikel 4. : Bestaande gebouwen.

Aan de bestaande gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig bijzonder plan, zijn alleen veranderingswerken en/of verbeteringswerken toegelaten voor zover deze werken de gebouwen doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het plan, zoniet worden alleen de gewone onderhoudswerken toegelaten.

Artikel 5. : Welstand van de gebouwen.

De gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van de konstrukties of van een groep konstrukties zullen volgens ééNZelfde architecturale stijl worden opgericht en moeten in harmonie zijn met de omgeving :

- a) De bouwlijn, de hoogten en de profielen van de verschillende konstrukties welke een geheel vormen, moeten dezelfde zijn.
- b) Voor de buitenbekleding zullen de materialen in algemene regel de volgende zijn; ruwe bakstenen, hardsteen breuksteen, met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou schaden aan het éénvormig aspekt van de konstrukties of het algemeen karakter van de omgeving. Alleenstaande konstrukties mogen in lichte getemperde tonen geschilderd worden.
- c) De daken zullen belegd worden met pannen, natuurleien of kunstleien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als van natuurleien. Voor alleenstaande villa's gelegen op minstens 10 m. van de overige konstrukties, is dakstro toegelaten. Voor konstrukties in groepsvorm met twee verdiepingen waar platte daken toegelaten zijn; daartoe geëigende dakbedekking.
- d) De schoorstenen moeten minstens 2 m. verwijderd blijven van de gevels.
- e) Tenzij de welstand van het gebouw het anders vereist, zijn dakvensters, achteruitgeplaatst tegenover de buitenmuur, toegelaten op 2/3 van de breedte van de betrokken gevel op minstens één meter afstand van de randen van de gevel; zij mogen niet hoger zijn dan 1,20 m.
- f) Alle buitenkanten van de daken zullen volgens het geval voorzien worden van oversteken, goten, boordpannen of boordschaliën.
- g) De definitief zichtbaar blijvende zijgevels van gebouwen moeten in dezelfde materialen en architectuur behandeld worden als de voorgevel.

Artikel 6. : Publiciteit.

1. Het aanbrengen van reklame van welke aard ook, is in 't algemeen verboden, behalve in de stroken en onder de voorwaarden verder opgenoemd.
2. Het aanbrengen van een plaat, dat een beroep aanduidt en geen 0,25 m² overtreft, is steeds toegelaten.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN PER STROOK.

Artikel 7. : Openbaar parkplantsoen.

Bestemd voor het aanleggen, op deskundige manier, van beplante openbare groene ruimte met het oog op de gezondheid en de schoonheid van de omgeving.

Artikel 8. : Strook voor openbare bestemming.

Deze strook is voorbehouden voor gebouwen met een openbare bestemming of van algemeen nut, passend in het kader en voor zover deze niet van aard zijn om het karakter en de schoonheid van de omgeving te schaden.

Artikel 9. : Stroken voor voortuinen.

1. Ze dienen te worden beplant op de helft van hun oppervlakte. De hoogte van de beplantingen op de samenkomst van twee wegen mag men niet overschrijden en dit over een lengte langs de wegen van minstens 13 m.
2. De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen van maximum 1 m. hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40 m. Ingangspijlers zijn toegelaten. Voor winkels kan men deze afsluitingen weglaten.
3. Het peil van het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling 8/4 mag overschrijden.
4. De ingangen en inritten voor garages mogen niet onder het algemeen peil van de stoep (voetpad) aangebracht worden.
5. Er moet éénvormigheid zijn in de afsluiting langs de openbare weg, per bouwblok.

Artikel 10. : Strook voor koeren en hovingen.

1. Zone voorbehouden voor beplantingen. Bevloeringen op beperkte oppervlakten zijn toegelaten alsmede kleine konstrukties die tot de normale sieruitrusting van een tuin behoren, voor zover ze op minstens 2 m. van de perceelsgrenzen worden opgericht. De architectuur moet in harmonie zijn met die van het hoofdgebouw.
2. Het natuurlijk peil van de grond of het peil dat werd genormaliseerd volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m. afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m. ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

niet effectief muur - heen

4.

3. Wanneer het gegroepeerde konstrukties betreft, zijn de scheidingsmuren, welke niet hoger zijn dan 2 m. en waarvan de diepte niet meer is dan 4 m. toegelaten aan de achterkant van de konstrukties in het verlengde van de gemene muur van de gebouwen, en dit enkel voor de middenpercelen.
4. Behoudens een andere afsluiting, uitdrukkelijk wordt toegestaan, zijn alleen toegelaten, levende hagen al dan niet op draad en/of traliewerk met grote mazen aan metalen of betonnen palen van maximum 1,50 m. hoogte gehecht, met eventueel een laag muurtje of een plaat in getemperde kleur van ten hoogste 0,40 m. hoogte.
5. Per kopgebouw (twee bouwlagen = één verdieping) of alleenstaande konstruktie (met maximum twee bouwlagen = één verdieping), is één afzonderlijk dienstgebouw met bestemming garage of bergplaats toegelaten met dezelfde materialen als het hoofdgebouw en beperkt tot een maximum oppervlakte van 30 m² zonder dat 1/4 van de zone voor tuinen mag overschreden worden, en een hoogte tot druipplank van maximum 3 m. Ze zullen ingeplant worden op een lijn gelegen 22 m. achter de voorgevelbouwlijn en eventueel gekoppeld worden langs de perceelsgrens met een gelijkaardig gebouw op het aanpalend perceel tussen twee afgewerkte zijgevels. De afstand tot de achterperceelsgrens zal minstens 2 m. bedragen.
Dit geldt niet voor de percelen waar de inplanting van de garages grafisch is aangegeven.
Indien de koppeling niet mogelijk is zullen ze afzonderlijk opgericht worden, minstens 5 m. achter de achtergevel (bijgebouw inbegrepen) en minstens 2 m. van de perceelsgrenzen.
Voor de percelen die hiertoe de nodige diepte niet hebben kan de garage toegelaten worden ingeplant op minstens 2 m. van de zijdelingse perceelsgrens en minstens 4 m. achter de voorgevelbouwlijn. Dergelijke percelen die dienstig zijn voor kopgebouwen zullen aldan een minimum breedte van 12 m. moeten hebben (zie ook half-open).

Artikel 12. : Stroken voor garages en/of afsluitingsmuur.

Deze zone is voorbehouden voor garages of bergplaatsen en/of afsluitingsmuren met een hoogte tot onderkant deksteen van 3,50 à 4 m. de afsluitingsmuren al dan niet met openingen.

De garages kunnen vervangen worden door een afsluitingsmuur en omgekeerd. Inplanting zoals voorzien op het plan.

Materialen : Dezelfde als van de hoofdgebouwen.

Artikel 13. : Stroken voor hoofdgebouwen in gesloten bebouwing (G).

a) Bestemming.

Woningen, winkelhuizen, koffiehuisen en verzorgde of ambachtelijke bedrijven die geen hinder verwekken aan het rustig karakter van de woonwijk.

b) Verkaveling.

1. De verwezenlijking van in gelijke materialen opgetrokken en zoals de voorgevel afgewerkte en architecturaal verzorgde zijgevels op de vereiste afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen zal steeds moeten verzekerd zijn.
2. Kavels waarop aan weerszijden wordt tegengebouwd : minimum breedte 6 m. voor konstrukties met twee verdiepingen minimum 7 m. voor konstrukties met één verdieping.
3. Kavels voor gebouwen die een bouwblok beëindigen : minimum 10 m.
Voor percelen gelegen op de hoek van twee wegen is deze breedte te vermeerderen met het verschil tussen de opgelegde achteruitbouwstrook en 3 m.

c) Inplanting.

1. Voorgevel op de grafisch bepaalde bouwlijn met voorrang voor de kwotering.
2. Voor kopgebouwen minstens 3 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen, tenzij anders is aangeduid op het plan.
3. In voorkomend geval : afstand tussen de achtergevel (bijgebouw inbegrepen) en de achterste perceelsgrens : minimum 3 m.

d) Volumes.

1. De hoogte gemeten tussen de as van de aanpalende weg en de bovenkant van de kroonlijst is : minimum 8,50 m. en maximum 9 m. voor de stroken met 2 verdiepingen boven het gelijkvloers (3 niveaus).
Minimum 5,80 m. en maximum 6,30 m. voor de stroken met één verdieping (2 niveaus).
De hoogten zullen gelijk zijn per bouwblok.
De uitspringende, zichtbaarblijvende gedeelten, zijn te bouwen in de aard en de kleur van de materialen der aanpalende gevels of daken.

2. Diepte : tenzij anders gekwoteerd op het plan.

Verdiepingen : maximum 12 m. en minimum 9 m.

Gelijkvloers : maximum 17 m.

3. Daken : type zadeldak (twee dakvlakken voor tussenpercelen, type schilddak drie dakvlakken voor kopgebouwen).

4. Helling der dakvlakken 35 à 40° tenzij bestaande dakhellingen van aanpalende gebouwen aanpassing hieraan noodzakelijk maken.

5. Uitbouw : op de voorgevel is toegelaten onder volgende voor-

Waarden : a) tot op maximum 0,60 m.

b) minstens 2,50 m. boven het voetpad.

c) minstens 0,60 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

e) Publiciteit.

Slechts voor de winkels is individuele publiciteit toegelaten. Deze publiciteit moet esthetisch verzorgd zijn en smaakvol aangebracht worden.

Ze mogen daarenboven niet strijdig zijn met andere bepalingen terzake.

Artikel 14. : Stroken voor hoofdgebouwen in half-open bebouwing (H.O.)

a) Bestemming.

Uitsluitend voor ééngezinswoningen met landelijk uitzicht :

1. in groepsverband van 2 tot hoogstens 6 met 2 of 3 bouwlagen.

2. alleenstaande (op de samenkomst van wegen) met maximum 2 bouwlagen.

Wanneer een bestaande verdeling van de percelen zulks noodzakelijk maakt kan per groepsverband een groter aantal woningen dan 6 worden toegestaan in zover dit groepsverband beantwoordt aan de notitie half-open bebouwing.

b) Verkaveling.

1. De verwezenlijking van in gelijke materialen opgetrokken en zoals de voorgevel afgewerkte en architecturaal verzorgde zijgevels op de vereiste afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, zal steeds moeten verzekerd zijn.

2. De minimum perceelsbreedten zijn :

a) voor gekoppelde en kopgebouwen van groepen : 10 m. (voor hoekpercelen met achteruitbouwstrook vermeerderd met het verschil tussen de opgelegde achteruitbouwstrook en 3 m.)

De percelen bestemd voor een gabariet van twee bouwlagen (één verdieping) en waarvan de diepte niet toelaat de garages in te planten zoals voorzien onder artikel 2-5, 1ste en 2de alinea, zullen een minimum breedte van 12 m. (7 + 3 + 2) hebben.

- b) voor middenpercelen minstens 7 m. voor twee bouwlagen (één verdieping) minstens 6 m. voor drie bouwlagen (twee verdiepingen).
- c) voor alleenstaande gebouwen minstens 15 m. (voor hoekpercelen met achteruitbouwstrook vermeerderd met het verschil tussen de opgelegde achteruitbouwstrook en 3 m.).

c) Inplanting.

- 1. op de aangegeven bouwlijn.
- 2. in voorkomend geval minstens 5 m. van de achterste perceelsgrens (bijgebouw inbegrepen).
- 3. kopgebouw en alleenstaanden : afgewerkte zijgevels minstens 3 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

d) Volumes.

1. Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst :

- a) gekoppelde en groepen tussen voetpad tot kroonlijst minimum 5,80 m., maximum 6,30 m. voor twee bouwlagen (één verdieping), minimum 8,50 m., maximum 9 m. voor drie bouwlagen (twee verdiepingen).
Voor iedere eenheid van gekoppelde of groep : dezelfde hoogte.

b) Alleenstaande :

minimum 3 m., maximum 5,80 m. onder kroonlijst.

2. Diepte :

- a) groepen en gekoppelde : gelijkvloers = maximum 17 m.
verdieping = minimum 8 m., maximum 12 m.

b) alleenstaande : maximum 17 m.

3. Gevelbreedte :

- a) alleenstaande konstrukties : - op percelen met een breedte van minder dan 30 m. maximum de helft van de perceelsbreedte plus 2 m.
- op percelen met een breedte vanaf 30 m. : maximum de helft van de perceelsbreedte.

b) kopgebouwen : maximum 7/10 van de perceelsbreedte.

4. Daken :

- a) gekoppelde en kopgebouwen van groepen type schilddak 3 dak-

vlakken, helling 35 à 40°.

b) middenpercelen :- 2 dakvlakken (nok gelijklopend aan de voor-
gevelbouwlijn) helling 35 à 40°.

c) alleenstaande : minstens 2 dakvlakken met een helling van
25 à 50°. Per eenheid van gekoppelde of groepen konstrukties
is eenzelfde gabariet, dakprofiel en architecturaal vertoon
vereist.

5. Materialen :

zie artikel 5.

e) Strook voor voortuinen.

zie artikel 10.

f) Strook voor tuinen.

zie artikel 11.

Artikel 15. : Stroken voor open bebouwing (O.)

a) Bestemming.

Uitsluitend ééngezinswoningen met landelijk uitzicht in groeps-
verband met 2 konstrukties, twee bouwlagen of en met voorkeur
alleenstaande met maximum 2 bouwlagen (op de samenkomst van wegen).
Oranje + wit gearceerde strook : enkel alleenstaande.

b) Verkaveling.

1. De verwezelijking van in gelijke materialen opgetrokken en
zoals de voorgevel afgewerkte en architecturaal verzorgde
zijgevels op de vereiste afstand van de zijdelingse perceels-
grens zal steeds moeten verzekerd zijn.

2. Breedte der percelen :

a) voor gekoppelde : 10 m.

voor gekoppelde waarvan de diepte van het terrein niet toe-
laat de garage in te planten zoals aangegeven in artikel 11
punt 5, 1ste en 2de alinea : 12 m.

b) voor alleenstaande minimum : 15 m.

a) en b) voor hoekpercelen te vermeerderen met het verschil tus-
sen de opgelegde achteruitbouwstrook en 3 m.

c) Inplanting.

1. op de aangegeven bouwlijn.

2. minstens 3 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

3. minstens 5 m. van de achterperceelsgrens.

d) Volumes.

1. Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst :

a) gekoppelde = minimum 5,80 m., maximum 6,30 m.

b) alleenstaande = minimum 3 m., maximum 5,80 m.

2. Diepte :

a) gekoppelde = gelijkvloers 17 m., verdieping minimum 9 m.,
maximum 12 m.

b) alleenstaande : maximum 17 m.

e) Strook voor voortuinen.

Zie artikel 10.

f) Strook voor tuinen.

Zie artikel 11.

Artikel 16. : Verkavelingen.

Bij nieuwe verkaveling en daar waar de bestaande percelering het niet onmogelijk maakt zal in de half-open en open bebouwing :

1. een alleenstaande konstruktie worden voorzien en opgericht op de samenkomst van twee wegen met een grotere achteruitbouwstrook dan voorzien op de aanpalende gronden.
2. geen gekoppelde konstrukties voorzien of opgericht worden langs de N.Z.-gerichte wegen.
3. Voor alleenstaande konstrukties en per eenheid van groep of gekoppelde is variatie in de bouwlijn mogelijk, d.w.z. achteruitbouwstrook in plan aangegeven plus maximum 4 m.

Artikel 17. : Stroken voor aanhorige gebouwen.

Gebouwen die aanleunen tegen achtergevels van hoofdgebouwen en met zelfde bestemming in de gesloten bebouwing en groepen en gekoppelde in de half-open en open bebouwing.

a) Bebouwing.

De aanhorige gebouwen mogen een breedte beslaan van niet meer dan 6/10 van de breedte van de achtergevels van de hoofdgebouwen. In geen geval mag echter de vrijblijvende ruimte achter het hoofdgebouw minder bedragen dan twee meter breedte. De aanhorige gebouwen mogen aan één zijde op de erfscheiding worden gebouwd. Van bovenstaande bemerkingen zijn uitgezonderd de gebouwen waarvan de begane grond volledig voor handel of bedrijfsdoeleinden gebruikt wordt.

b) Hoogte.

De bebouwing in deze strook mag niet hoger zijn dan 3,50 m. gemeten vanaf peil van de stoep tot onderkant druipplank.

c) Dakvorm.

Plat dak.

d) Materialen.

Zelfde als van het hoofdgebouw.

e) Het oprichten van aanhorige gebouwen zonder hoofdgebouw is verboden.

Artikel 18. : Stroken voor kleine nijverheid en bergplaatsen.a) Bestemming en bebouwing.

Voor het bouwen van dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen en werkplaatsen. Deze laatste in zoverre zij geen hinder veroorzaken voor het rustig karakter der woonwijk.

b) Hoogte der gebouwen.

Maximum hoogte tegen de afscheidingen : vier meter (4); hoger binnen een hellend vlak van 45° vertrekkend vanaf de eigendoms-grens op 3 m. hoogte.

c) Degelijke rechtstreekse verluchting en dagverlichting zal steeds moeten verzekerd zijn.c) Materialen.

Zichtbaarblijvende muren in beton zijn verboden, tenzij bekleed of geverfd met daartoe geëigende materialen.

e) Dakvorm.

Plat dak.

f) Het oprichten van gebouwen in deze strook zonder hoofdgebouw is verboden.Artikel 19.

Rekeninghoudende met de bestaande toestand en de verkavelingsmogelijkheden, kunnen de minimum afmetingen der percelen licht aangepast worden.
