



**Gemeente Bornem
ruimtelijke ontwikkeling**

Hingensteenweg 13
2880 Bornem
03 890 69 21
bouwen@bornem.be

Bijlage bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13-06-2016

Verkavelingsvoorschriften VK/2015/0012/01

Ligging:
Heystraat 10 – 10A – 12 – 12A

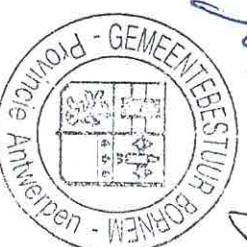
Kadastraal gekend:
12024_B_0224_A_000_00

Plannen gevoerd bij de goedgekeurde stedenbouwkundige
vergunning door het College van Burgemeester en Schepenen
in zitting van

13 JUNI 2016

De Secretaris,

De Burgemeester,





I. Algemene bepalingen

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voorzover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

Artikel 1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **aaneengesloten bebouwing:** bebouwingswijze waarbij een gebouw met beide zijgevels op de perceelsgrens wordt geplaatst
2. **achtergevelbouwlijn:** grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen
3. **balkon:** open uitbouw aan de verdieping van een gebouw
4. **bewoonbare oppervlakte:** de totale oppervlakte van alle woonvertrekken, met name, keukens, eet- en woonkamers, slaapkamers en bewoonbare zolder- en kelderkamers en andere voor huisvesting bedoelde ruimtes
5. **bezettingcoëfficiënt:** verhouding van de bebouwbare oppervlakte van het perceel ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel, uitgedrukt in %; bijgebouwen worden eveneens meegerekend
6. **bouwdiepte:** diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel
7. **bouwhoogte:** hoogte van een bouwwerk bepaald door de kroonlijsthoogte en/of de nokhoogte
8. **bouwlaag:** vrije ruimte tussen twee vloeren, met een minimum hoogte van 2,60 m en een maximum hoogte van 3,20 m
9. **bouwwrije strook:** strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken
10. **bouwwrije voortuinstrook:** bouwwrije strook, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
11. **bouwwrije zijtuinstrook:** bouwwrije strook, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw
12. **dakbasis:** denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt
13. **dakkapel:** uit het dakvlak vooruitspringend venster
14. **dakoppervlakte:** oppervlakte van de dakbasis
15. **dakvlakvenster:** venster geplaatst in het dakvlak
16. **eengezinsgebouw:** gebouw dat voor bewoning door één gezin bestemd is
17. **erker:** gesloten uitbouw aan een gebouw
18. **gebouwenprofiel:** contour van een gebouw in de langsdooersnede van een perceel
19. **gegrepeerde bebouwing:** bebouwingswijze waarbij meer dan twee gebouwen op eenzelfde voorgevelbouwlijn worden gegroepeerd tot huizenblokken, die aan de uitenden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel en van elkaar gescheiden zijn door bouwwrije zijtuinstroken
20. **gekoppelde bebouwing:** bebouwingswijze waarbij twee gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op eenzelfde voorgevelbouwlijn
21. **gevelvlak:** denkbeeldig verticaal vlak waar de gevel, uitgezonderd uitsprongen, in gelegen is
22. **harmonie, harmonische samenhang of harmonische aansluiting:** een klaarblijkelijk verband tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.
23. **hoekgebouw:** gebouw op een perceel dat zowel aan de voorzijde als aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen grenst aan het openbaar domein
24. **hoofdgebouw:** minimaal op te richten gedeelte van een gebouw
25. **instandhoudings- en onderhoudswerken:** werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

26. kleinbedrijf: industrie op kleine schaal, in relatie tot de omvang van het bedrijf (oppervlaktebehoefte, omzet en aantal personeelsleden) en tot de aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving
27. kopgebouw: gebouw aan een uiteinde van een huizenblok met de ene zijgevel op de ene zijdelingse perceelsgrens en de andere zijgevel op minstens de voorgeschreven minimale afstand van de andere zijdelingse perceelsgrens
28. kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft
29. meergezinsgebouw: gebouw waarin twee of meer woningen zijn gelegen
30. minimum- en maximumgebouwenprofiel: een opgegeven denkbeeldige minimale en maximale omtreklijn in de langsdooersnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel moet passen, met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen
31. nokhoogte: hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak
32. rooilijn: de lijn die de grens tussen privaet en openbaar terrein aftekent
33. uitbouw: gedeelte van een gebouw dat tegen het hoofdgebouw wordt aangebouwd
34. uitsprong: deel van een gevel dat niet in het gevelvlak is gelegen
35. verhandingen: bodembedekking in duurzame materialen voor oprit, parkeerplaatsen, toegangen, terrassen e.d.; onderscheid kan worden gemaakt tussen losse verhandingen (bv. dolomiet) als vaste verhandingen (bv. asfalt)
36. vloer-terreinindex (V/T): de verhouding van vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte; voor het berekenen van de V/T wordt als terreinoppervlakte de werkelijke perceelsoppervlakte binnen desbetreffende R.U.P.-zonering genomen; als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte; bijgebouwen worden eveneens meegerekend
37. volume van een gebouw: wordt berekend vanaf het maaiveld, met inbegrip van de buitennuren; het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend (bv. wasruimte, berging, stookruimten enz.), met uitzondering van ondergrondse ruimtes in functie van het wonen (bv. in de grond ingewerkte garages); voor de zolderruimte geldt hetzelfde principe: indien deze ruimten een vrije hoogte van 2 m hebben, dienen deze wel te worden meegerekend
38. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst; op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn
39. vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
40. vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt zoals een voorgevel
41. wachtgevel: blinde zijgevel van een gebouw op of tegen een zijdelingse perceelsgrens
42. woning: gebouw of deel van een gebouw bestemd voor het wonen van één gezin
43. zadeldak: dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.

Artikel 2. Algemeen geldende voorschriften

2.1. Dakkapellen

Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten.

Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 35° overschrijdt.

Dakkapel met nokrichting loodrecht op bouwlijn:

- plaatsing:
 - op maximum 1,5 m achter de voorgevelbouwlijn
 - onderlinge tussenafstand: minimum 2 m
 - op minstens 1 m van de buitenzijde van de bebouwing
- afmetingen:
 - bij uitspringende volumes is de verhouding 1/2 à 1/2,5 (basis t.o.v. totale hoogte)
 - maximumbreedte 2/3 van de gevelbreedte en maximum van 5 m per dakkapel
 - maximale nokhoogte: nokhoogte van het dak van het hoofdvolume
 - zelfde dakhelling als hoofdvolume.

Dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan noklijn:

- plaatsing:
 - op minimum 0,40 m achter het gevelvlak
 - onderlinge tussenafstand: minimum 2 m
 - op minstens 1 m van de buitenzijde van de bebouwing
- afmetingen:
 - kroonlijsthoogte: maximum 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw
 - dakhelling: tussen 25° en 45°
 - maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte en maximum van 4 m per dakvenster.

De dakkapel mag uitspringen uit het gevelvlak volgens onderstaande bepalingen voor uitsprongen uit het gevelvlak.

2.2. Dakvlakvensters

Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 10% van het betreffende dakvlak.

2.3. Kroonlijsten

Kroonlijsten enkel verplicht:

- aan gevels zichtbaar van op de straat wanneer moet worden aangesloten aan bestaande vergunde bebouwing met kroonlijst
- als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking.

2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uit de voorgevel:

- erkers, balkons:
 - maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur

- indien een voortuinstrook aanwezig is: erkers met maximumbreedte van 2/3 van de gevelbreedte tot op het maaiveld toege laten
- luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.

Uit de achtergevel:

- terrassen, balkons: maximumuitsprong van 2 m uit het maximumgebouwenprofiel op ten minste 2 m van elke perceelsgrens toege laten
- erkers: uitsprongen buiten het maximumgebouwenprofiel zijn niet toege laten.

2.5. Reclame

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- beperkt tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn
- opgesteld in de streektaal
- beschieden qua afmetingen, kleur en verlichtingverlichting.

De bepalingen van de wegbeheerder blijven van toepassing. Alle aanvragen zullen voor advies aan de bevoegde overheden worden overgemaakt.

2.6. Wijzigen van het bodemreliëf

Over een strook met een breedte van 5 m langsheen de perceelsgrenzen sluit het maaiveld verplicht aan op het niveau van het aanpalende eigendommen of openbaar domein.

2.7. Erfscheidingen

- Toege laten afsluitingen in voor- en zijtuinstroken: muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40 m) met geïntegreerde of vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1,50 m).
- Toege laten afsluitingen achter de voorgevelbouwlijn:
 - uitsluitend bij gekoppelde, gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing een muur in baksteen in het verlengde van de scheidsmuur met een maximumhoogte van 2 m over een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevelbouwlijn
 - een levende, streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage), al dan niet in combinatie met een groengeplafiticeerde draadafsluiting met een hoogte van 2 m met dito palen.

2.8. Tuinen en terrassen

- Elke woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin en/of terras hebben van minimum 30 m².
- Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Elk verplicht te realiseren terras heeft als minimum-afmeting: 1,50 m x 2,50 m.

Voor verbouwingen van bestaande vergunde woningen, en voor verbouwingen en nieuwbouw van hoekgebouwen, is dit geen vereiste.

2.9. Gescheiden ingang naar woonvertrekken op de verdieping

Wanneer in de woongebieden op het gelijkvloers een andere functie dan de woonfunctie wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

2.10. Autobergrplaats in bouwvrije zijtuinstrook

Behoudens andersluidende bepalingen in de artikelen van de bijzondere bepalingen, mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autobergrplaats gekoppeld en al dan niet aansluitend bij het hoofdgebouw worden opgericht, die voldoet aan de volgende voorwaarden.

De oprichting van een dergelijke autogarage kan worden toegestaan indien:

- de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de bijzondere bepalingen
- de eigenaar van het aanpalende perceel op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht:
 - in kennis wordt gesteld van het bouwplan van de aanvrager
 - bekend is dat het aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergrplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

Plaatsing in de bouwvrije zijtuinstrook en/of aansluitend aan bestaande bebouwing, met:

- voorgevel op ten minste 5 m uit de bouwlijn
- achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook
- één zijgevel op de perceelsgrens.

Bouwhoogte, gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m.

Gevelmaterialen:

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: zelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen
- overige gevels: baksteen overeenkomstig het hoofdvolume.

Dakvorm: plat dak.

Artikel 5. Woongebied voor gekoppelde of vrijstaande bebouwing

5.1. Bestemming

5.1.1. Algemeen

5.1.1.1. Hoofdgebouwen

Op het grafische plan zijn toegelaten functies aangeduid door middel van een cijfer in overdruk.

cijfer in overdruk	eengezinsgebouwen landbouwbedrijven al dan niet met ruimte voor vrij beroep	enkel meergezinsgebouwen, appartementen	winkel, horeca of kleinbedrijf
1	x	x	x
2	x	x	
3	x		x
4	x		

x = toegelaten functie of nevenfunctie

Anderere functies dan wonen mogen in geen geval de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

5.1.1.2. Bijgebouwen

Toegelaten functies: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

5.1.2. Uitzonderingen

- Een uitzondering op de toegestane functies wordt gemaakt voor onderhouds- en instandhoudingswerken aan en verbouwingswerken van bestaande vergunde of vergund geachte - ook wat de functies betreft - gebouwen.
- In de woongebieden met overdruk 3 en 4 mag in het hoofdgebouw één extra woongelegenheid, met een bewoonbare oppervlakte van maximum 45 m² worden gerealiseerd (kangoeroewonen).

5.1.3. Openbaar domein

5.1.3.1. Tracé toekomstige voet- en fietswegen

Op het grafisch plan is binnen het gebied een 'tracé toekomstige voet- en fietswegen' aangegeven. Deze openbare ruimte dient te worden gerealiseerd volgens de voorschriften vermeld onder de bijzonder bepalingen, artikel 14, punt 14.2.3.

5.1.3.2. Nieuwe rooilijnen

Binnen het gebied kunnen nieuwe rooilijnen worden ontworpen en gerealiseerd mits wordt aangegeven dat de goede plaatselijke ordening van de betrokken percelen en van de aanpalende percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

5.1.3.3. Bouwvrije tuinstrook i.f.v. waterlopen

Voor de inrichting en het beheer van de waterlopen, dient een bouwvrije tuinstrook te worden gerealiseerd over een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 14, punt 14.2.4.). In deze strook zijn hoogstammig groen en alle constructies verboden, met inbegrip van verhardingen, hellende op- en afritten en bijbehorende muurconstructies.

5.2. Inrichting en beheer

5.2.1. Bebouwingwijze

De bebouwing is gekoppeld of vrijstaand, tenzij de aanwezige bebouwing een andere bebouwingsvorm verantwoordt, en voorzover hierdoor geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

5.2.2. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

5.2.2.1. Plaatsing van de gebouwen

Nieuwe gebouwen en constructies dienen steeds op een afstand van minimum 5 m ten opzichte van de op het grafisch plan aangegeven waterlopen (cfr. bijzondere bepalingen artikel 14) te worden opgericht.

Hoofdgebouwen

- Voorgevelbouwlijn:
 - gebouwen gelegen aan een groene pleinruimte: op de rooilijn.
 - gebouwen niet gelegen aan een groene pleinruimte: binnen een strook van minimum 4m en maximum 6 m achteruitspringend ten opzichte van de rooilijn of minstens gelijk aan de kleinste aanpalende voortuin.
 - Zijgevels: op de perceelsgrens, of op minimum 3 m van de perceelsgrens wanneer op het aanpalende perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat, behoudens autobergplaatsen overeenkomstig artikel 2.10 van de algemene bepalingen.

Bijgebouwen, behoudens autobergplaatsen overeenkomstig artikel 2.10 van de algemene bepalingen

- Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 m voorbij de achtergevelbouwlijn.
- Overige gevels:
 - op een afstand van minimum 3 m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen.
 - indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, is de plaatsing op die perceelsgrens slechts toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

5.2.2. Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouwen

- Bouwhoogte:
 - gekoppelde bebouwing: overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel a (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1)
 - vrijstaande bebouwing: overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).
- Bouwdiepte:
 - gekoppelde bebouwing: overeenkomstig minimum- en maximumgebouwenprofiel a (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1)
 - vrijstaande bebouwing: overeenkomstig minimum- en maximumgebouwenprofiel b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1)
 - bouwvrije afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens: minimum 10 m
 - grotere bouwdiepte, tot maximum 40 m: uitsluitend toegelaten wanneer een andere functie dan de woonfunctie wordt gerealiseerd op de volledige gelijkvloerse verdieping (met uitzondering van circulatie- en bergruinten).

Bijgebouwen, behoudens autobergrplaatsen overeenkomstig artikel 2.10 van de algemene bepalingen

- Bebouwde oppervlakte: maximum 25 % van de totale perceelsoppervlakte, met een maximum van 150 m² per perceel.
- Maximale kroonlijsthoogte: 3 m.
- Maximale nokhoogte: 4 m.

5.2.3. Afwijkingen

- Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing en de afmetingen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen.
- Mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling van de aanpalende percelen in de omgeving volgens de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften niet in het gedrang wordt gebracht, kunnen eveneens andere afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing en de afmetingen van de gebouwen worden toegelaten.

5.2.3. Voorkomen van de gebouwen

5.2.3.1. Gevel- en dakmaterialen

- Gevel- en dakmaterialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, qua kleur in harmonie met de omgeving.
 - Blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw.
- Afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt- en foliebekleding niet toegelaten.

5.2.3.2. Gevelindeling

- Vereiste minimumperceelsbreedte voor de realisatie van een toegang in de voorgevel tot één of meerdere garages:
 - 7 m is wanneer de benedenverdieping een woonfunctie heeft
 - 20 m in andere gevallen.

- Totale maximumbreedte van de toegangen tot een of meerdere garages in de voorgevel: 1/3 van de gevelbreedte.

5.2.3.3. Dakvormen

- Hoofdgebouwen bij gekoppelde bebouwing:
 - zadeldak met overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - dakhelling van minimum 35° en maximum 50°.
- Hoofdgebouwen bij vrijstaande bebouwing: dakvorm vrij te kiezen.
- Uitbouwen en bijgebouwen: dakvorm vrij te kiezen.

5.2.3.4. Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen.

5.2.4. Aanleg

- In de voortuinstrook mogen alleen het noodzakelijke gedeelte dat als toegang tot een gebouw of bijgebouw wordt aangewend of parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeerverplichtingen worden verhard.
- In het niet-verharde gedeelte van de voortuin dient minimum 1 streekeigen hoogstam (cfr. lijst in bijlage) per 50 m² bouwvrije strook aangeplant te worden om een maximaal groen karakter te verkrijgen.
- Naast en voorbij het maximumgebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 50 m² worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.
 - De niet-bebouwde of verharde delen van het gebied worden aangelegd als groene ruimte.
 - De 'groene buffer', op het grafisch plan aangeduid met groene bollen, dient te worden gerealiseerd in de vorm van een groen heestermassief aangelegd als buffer naar de aanpalende tuinen:
 - in een strook van 3 m te rekenen vanaf de perceelsgrens, waar geen constructies en verhardingen zijn toegelaten
 - hoogte van het volgroeid heestermassief: minstens 3 m
 - minimum 50 % van de aan te planten heesters is streekeigen (cfr. lijst in bijlage)
 - per 100 m² dient minimum 1 streekeigen hoogstam aangeplant (cfr. lijst in bijlage).

5.2.5. Verkavelingsvoorschriften

5.2.5.1. Vorm van de kavels

Nieuwe kavellgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

5.2.5.2. Afmetingen van de kavels

- Minimum- en maximumbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn:
 - voor vrijstaande gebouwen: minimum 15 m en maximum 30 m
 - voor gekoppelde gebouwen: minimum 9 m en maximum 13 m.

- Minimumdiepte van de kavels gemeten vanaf de rooilijn: de diepte van de voortuinstrook, gelijk aan de kleinste aanpalende voortuin, vermeerderd met de minimumdiepte voor een hoofdgebouw, zijnde 9 m, vermeerderd met 10 m voor de tuin.
- De kavelafmetingen moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok op een aanpalend perceel niet in het gedrang brengen.

5.2.5.3. Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften kunnen worden toegelaten voor bestaande percelen.

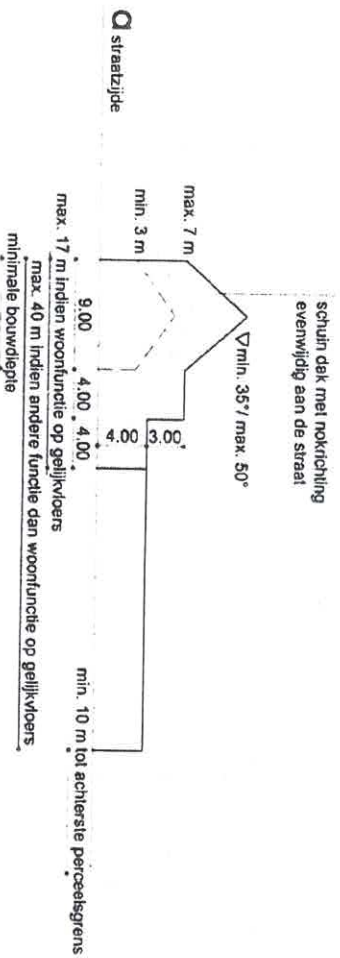
Mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling van de aanpalende percelen in de omgeving volgens de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften niet in het gedrang wordt gebracht kunnen eveneens andere afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften worden toegelaten.



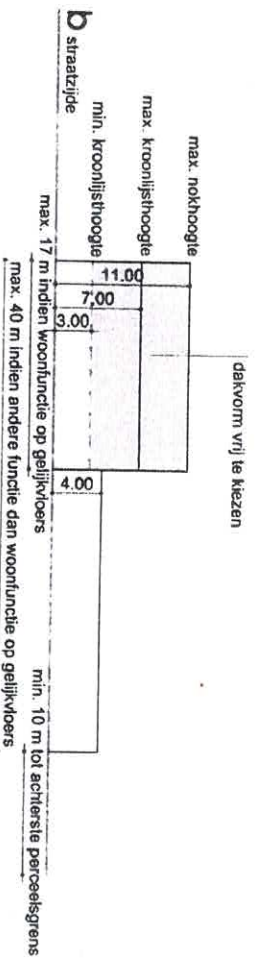
Artikel 1 In het grafisch plan voorkomende gebouwenprofielen

1.1. Minimum- en maximumgebouwenprofielen

aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing



vrijstaande bebouwing



1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

1.2.1. Algemeen

Tegen een bestaand vergund gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gebouwenprofiel dan voorzien in het gebied, mag het nieuwe gebouw daarvoor afwijken van het maximumgebouwenprofiel om een harmonische overgang mogelijk te maken.

1.2.2. Uitzonderingen

Uitzonderingen op de verplichte harmonische aansluiting kunnen worden gemaakt indien:

- het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel
- het naastliggende pand in een zeer slechte fysieke toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.