

**PROVINCIE ANTWERPEN
GEMEENTE ZWIJNDRECHT
deelgemeente BURCHT**



Stedebouwkundige voorschriften

VERKAVELING

IDSTEINLAAN

-

KLOOSTERSTRAAT



Goedgekeurd door het Schepencollege
in zitting van **6 FEB. 1996**

Bij bevel :

De Secretaris,

De Burgemeester.

J. THIJS

W. MINNEBO

Ontwerpers :

Wim VAN DER GUCHT
Landmeter-expert

Guido Gezellelaan 96
9100 SINT-NIKLAAS
Tcl. 03/777.24.99

Jack VERMEIREN
Landmeter-expert

Statiestraat 117
2070 ZWIJNDRECHT
Tcl. 03/252.46.47

Inhoudstabel	blz.
--------------	------

A. Algemene bepalingen - voorafgaande artikels	2
--	---

B. Bijzondere bepalingen	
--------------------------	--

Artikel 1. In het plan voorkomende gebouwenprofielen	9
--	---

Artikel 2. (...) niet van toepassing	
--------------------------------------	--

Artikel 3. Strook voor gegroepeerde en gekoppelde bebouwing	10
---	----

Artikel 4. Strook voor appartementsbouw	15
---	----

Artikel 5. Strook voor appartementsvilla's	19
--	----

Artikel 6. Ondergrondse parkeergarages	22
--	----

Artikel 7. Strook voor bijgebouwen	23
------------------------------------	----

Artikel 8. Strook voor binnenplaatsen en tuinen	25
---	----

Artikel 9. Strook voor binnenplaatsen en tuinen met een openbaar karakter	27
---	----

Artikel 10. Bouwvrije stroken	28
-------------------------------	----

Artikel 11. Strook voor parkeer- en garage-erven	29
--	----

Artikel 12. Groengebieden	31
---------------------------	----

Artikel 13. Openbaar domein	32
-----------------------------	----

Artikel 14. Publicitiet	33
-------------------------	----

Nota : De bepalingen van het B.P.A. nr. 11 "Idsteinlaan" zijn integraal van toepassing, tenzij de bijzondere bepalingen van deze stedenbouwkundige voorschriften hiervan afwijken. De aanvullingen worden in de tekst cursief gedrukt.

A. Algemene bepalingen - voorafgaande artikels

Behoudens andersluidende bepalingen in de bijzondere bepalingen deel B, gelden:

1.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst ;
- 2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
- 3) ~~bouwvrije voortuinstrook~~ : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanspalende strook voor hoofdgebouwen ;
- 5) dakbaas : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok anijdt ;
- 6) dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster ;
- 7) gegroepde bebouwing : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken ;
- 8) gekoppelde bebouwing : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen ;
- 9) huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) uitbouw : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping ;
- 12) voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel ;
- 13) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
- 14) vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
- 15) zadeldak : dak gevormd door twee gelijkschellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.
- 16) vloeroppervlakten : hier worden de volledige vloeren gerekend, buitenkant muur.
Vloeren in het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte.
Garages en bergingen worden eveneens meegerekend voor 50 m² per woning.

1.02. (...)

1.03. Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te gebruiken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouw aanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt. De bepalingen van art. 51 van de wet van 29 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

1.05. Algemeen geldende voorschriften

1° Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :
 - op 0,40 m uit de anijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen : behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
- 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :

- 1) uit de voorgevel : onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) 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 elke scheidsmuur ;
 - b) Luitels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel : alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden ;
- 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens ;
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Bij vrijstaande bebouwing :

- alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4° Erfscheidingen

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg. Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen :
 - 1) In de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt ;
 - 2) In de zijtuinstrook :
 - Indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m ;
 - Indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen met een maximumhoogte van 2 m ;
 - 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden ;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m ;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen.

5° Hellende op- en afritten in de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° Wijziging van het bodemreliëf

in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° Vellen van bomen :

ontbossing en vellen van bomen kan worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8° Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

- a) Plaatsing
 - 1) In de zijtuinstroken
 - De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn ; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
 - 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen
 - Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
 - Maximumbreedte 3 m ; maximumdiepte 6 m.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.
- c) Gevelmaterialen
 - Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
 - Overige gevels : baksteen.
- d) Dakvorm

Plaat dak.

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen ;
2. door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
 - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrigende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelemateriaal.

9° Parkeerruimte

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

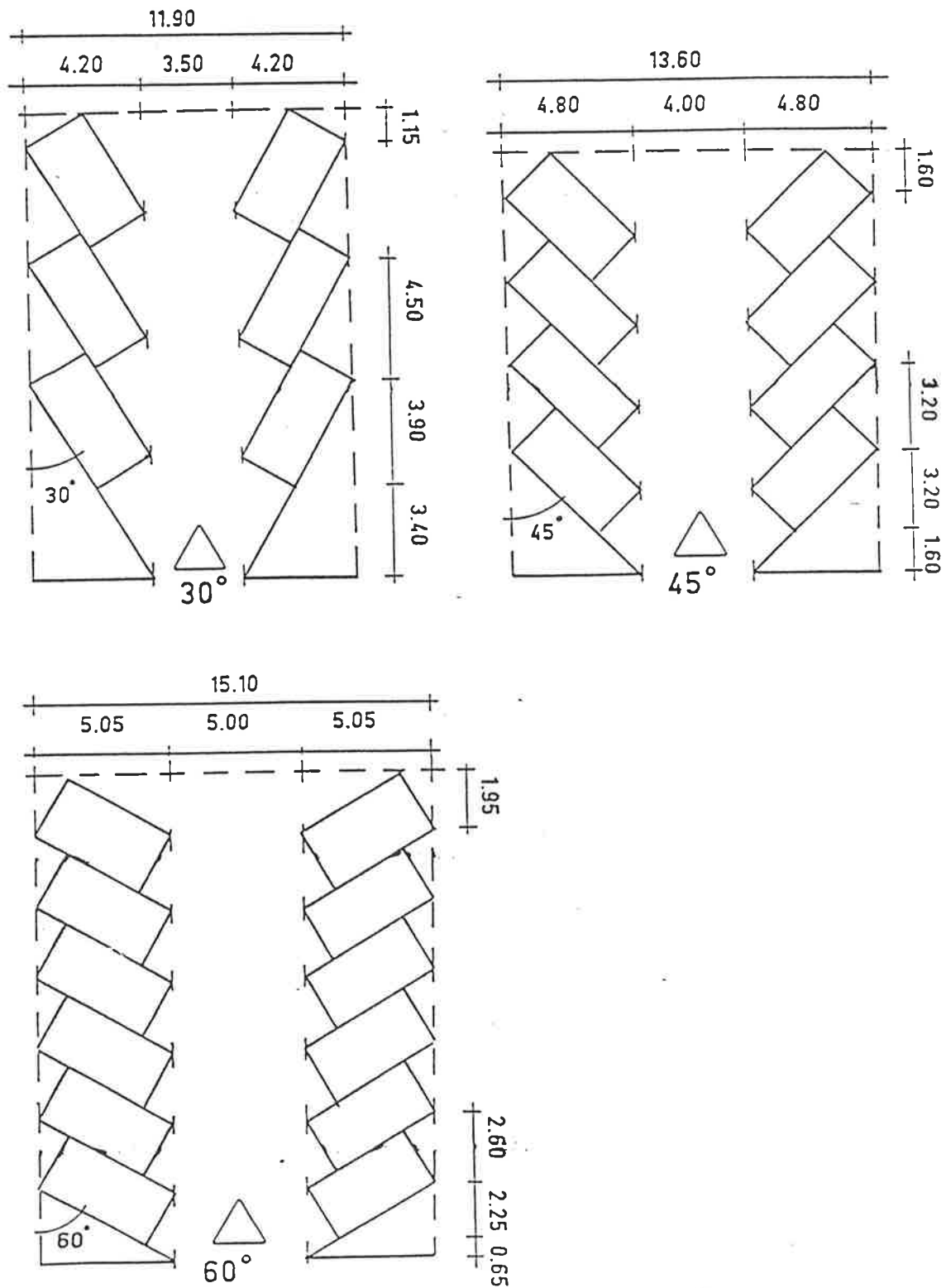
- 1) één personenwagen per in het op te richten gebouw voorziene woning ;
- 2) één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

Opmerkingen

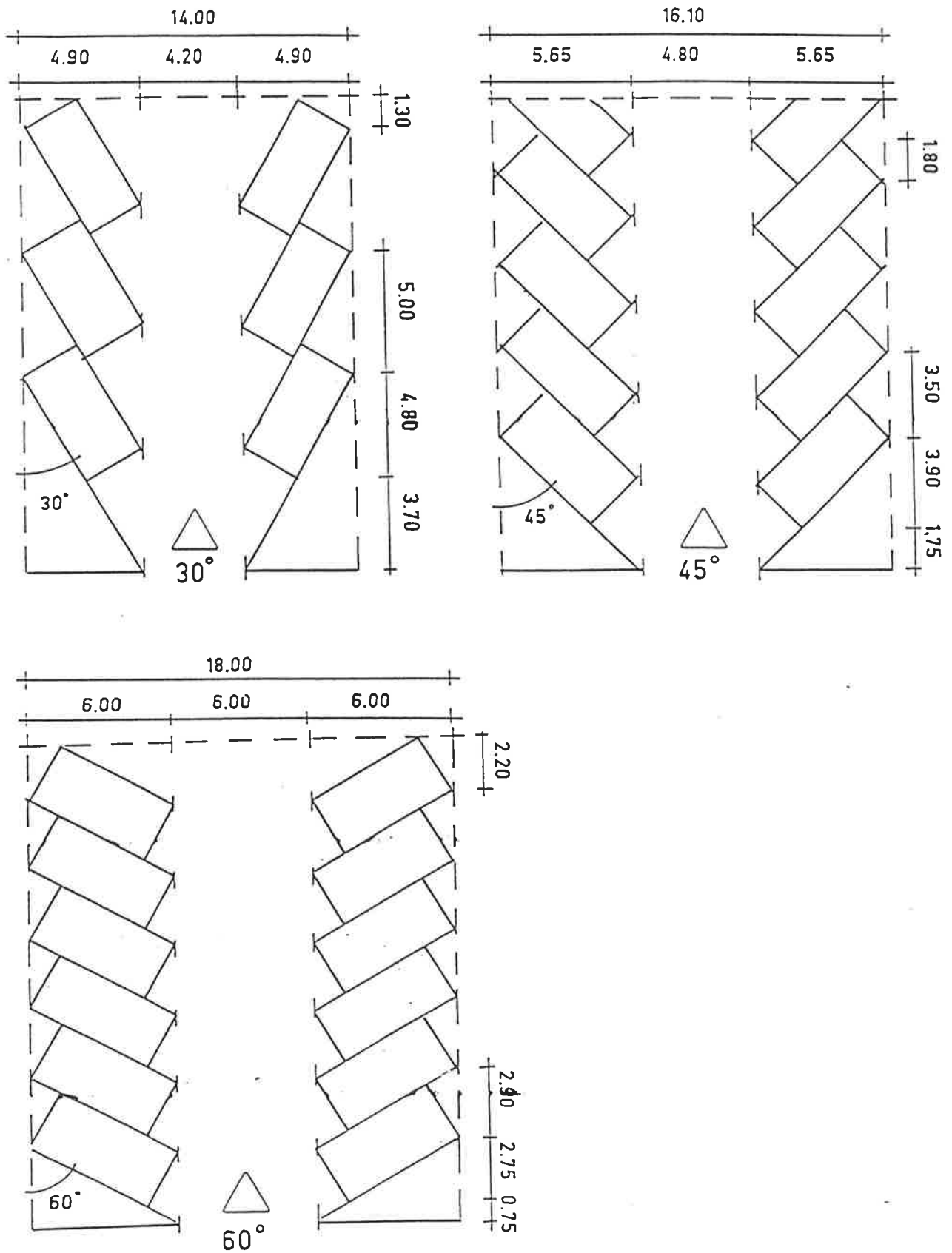
- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
 - II. Indien het niet mogelijk is of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.
 - III. Indiene vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.
In afwachting daarvan is dit lid niet van toepassing.
- b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen
- 1) Minimale afmetingen per wagen :
 - a) voor boxengarages : 5 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte ;
 - b) voor afgesloten ruimten : 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte ;
 - c) in open lucht : 5,50 m x 2,50 m
 - 2) Inrichting :
Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen.
Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

Afmetingen van parkeerruimte en toegangen

Parkeervakken 4,50 m x 2,25 m



Parkeervakken 5,50 m x 2,50 m



Overeenkomsten

Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte in een gebouw

Tussen

1. de heer

~~wonende te~~

eigenaar van het gebouw te
kadastraal bekend

opgericht overeenkomstig de bouwvergunning

afgegeven op door het College van Burgemeester en Schepenen van en
bevattend (1) parkeerplaatsen, die nog niet werden in aanmerking geno-

men als parkeerruimte om te voldoen aan de door de bevoegde overheid terzake gestelde
eisen;

verder partij enerzijds genoemd:

2. en de heer

wonende te

bouwheer van (2)

op het terrein gelegen

kadastraal bekend

verder partij anderzijds genoemd;

wordt het volgende overeengekomen:

1. De parkeerplaatsen op het bijgaande plan genummerd van tot worden door de partij enerzijds ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte te behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. De partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere gebouwen, waarvan het bestaan van parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van de bouwvergunning;
3. De partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop- of verhuurakten van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clause in te lassen, waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld van onderhavige overeenkomst.

gedaan te , de

de partij enerzijds,

de partij anderzijds,

opgemaakt in 3 originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

(1) aantal

(2) bestemming van het gebouw: o.m. flatgebouw, huis, winkelhuis.

Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte op een terrein

Tussen

1. de heer
wonende te
~~eigenaar van het perceel~~ te
kadastraal bekend
en geschikt voor het plaatsen van (1) personenwagens, zoals aangegeven op bijgaand plan, en die nog niet werden in aanmerking genomen als parkeerruimte om te voldoen aan de door de bevoegde overheid terzake gestelde eisen;
verder partij enerzijds genoemd;
2. en de heer
wonende te
bouwheer van (2)
op het terrein gelegen
kadastraal bekend
verder partij anderzijds genoemd;

wordt het volgende overeengekomen:

1. De parkeerplaatsen op het bijgaande plan genummerd van tot worden door de partij enerzijds ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte te behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. De partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere gebouwen, waarvan het bestaan van parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van de bouwvergunning;
3. ~~De partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop- of verhuurakten van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clause in te lassen, waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld van onderhavige overeenkomst.~~

gedaan te , de

de partij enerzijds,

de partij anderzijds,

opgemaakt in 3 originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

(1) aantal

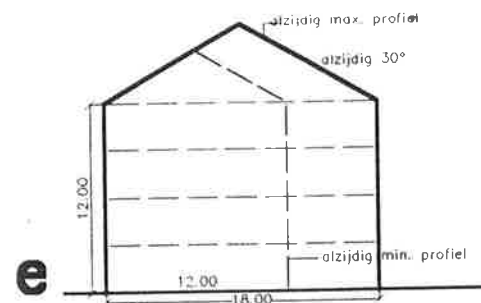
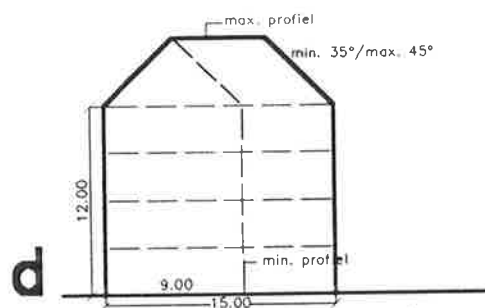
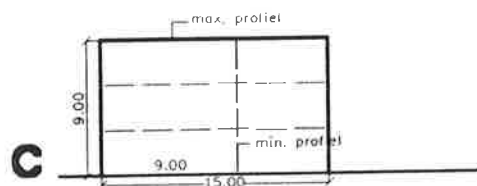
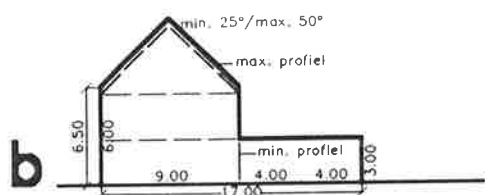
(2) bestemming van het gebouw: o.m. flatgebouw, huis, winkelhuis.

B. Bijzondere bepalingen

Artikel 1. In het plan voorkomende gebouwenprofielen

1.1. Minimum- en maximumprofielen

profieltypes



Artikel 2. (...) niet van toepassing

Artikel 3. Strook voor gegroepeerde en gekoppelde bebouwing



3.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften

3.1.1. Bestemmingen

Hoofdbestemming: woningen, m.n. eengezinshuizen.

Nevenbestemming: privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

Het voorzien van een garage in de voorgevel is niet toegelaten.

3.1.2. Bebouwingswijze

Gegroepeerd of gekoppeld;

- met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht;
- hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het begrip 'harmonie' slaat voornamelijk op typologische karakteristieken van de gebouwen in de omgeving en ook op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Wanneer op het gelijkvloers één van de nevenbestemmingen wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

3.1.3. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel: op de bouwlijn zoals aangeduid op het plan.
- Naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het plan.
- Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel: zoals aangeduid op het plan en binnen de aangeduide bouwstrook.

- Vrijstaande achtergevel: overeenkomstig de aanduidingen op het plan en de toegelaten profielen in artikel 1. De achtergevel dient minstens geplaatst te worden op 9 m achter de voorgevel en binnen de op het plan aangeduide bouwstrook, met dien verstande dat steeds een bouwvrije afstand van minstens 10 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens dient te worden behouden.

3.1.4. Afmetingen van de gebouwen

a. Minimale voorgevelbreedte

- Aaneengesloten kopgebouwen: 6 m;
- Kopgebouwen: 6 m.

b. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1, profiel b.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met de aanpalende gebouwen verwezenlijkt worden.

c. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en artikel 1, profiel b, met dien verstande dat steeds een bouwvrije afstand van minstens 10 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens dient te worden behouden.

d. Onderdoorgang

Op de plaatsen waar op het bestemmingsplan met een pijlsymbool een onderdoorgang staat aangegeven, dient een ruimte van 2 m breedte en 3 m hoogte over de totale diepte van het gebouw uitgespaard te worden.



De onderdoorgang krijgt een publiek karakter, t.i.z. een erfdiensbaarheid van publieke voetweg.

3.1.5 Welstand van de gebouwen

a. Dakvormen

Overeenkomstig de aanduidingen op plan en in artikel 1, schuin (zadeldak of wolfsdak) met helling tussen 25° en 50°, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd. Voor rijbebouwing is de voornaamste noklijn evenwijdig met de bouwlijn. Voor kopgebouwen mag de overheersende nokrichting loodrecht op de bouwlijn staan mits harmonisch wordt aangesloten aan de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften. Binnen het hellende profiel mogen platte daken verwezenlijkt worden (maximum 20 % van de dakoppervlakte).

b. Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.05 punt 1.

- Dakkapel met nokrichting loodrecht op bouwlijn:
 - . doorlopend gevelvlak (op bouwlijn of volgens de algemene bepalingen 0.05 punt 3);
 - . bij uitspringende volumes dient de verhouding 1/2 à 1/2,5 (basis t.o.v. totale hoogte) gerespecteerd te worden;
 - . in combinatie met uitsprongen uit het gevelvlak van de voorgevel kan de dakkapel maximum 0,5 m vooruitspringen ten opzichte van het gevelvlak;
 - . maximum breedte 1/2 van de gevelbreedte, met een maximum van 5 m per dakkapel en een onderlinge afstand van 2 m en op minstens 1 m van de buitenkant van de bebouwing;
 - . maximum nokhoogte gelijk aan nokhoogte van het hoofdgebouw;
 - . zelfde dakhelling als hoofdgebouw.
- Dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan noklijn:
 - . ~~plaatsing op minimum 40 cm achter gevelvlak;~~
 - . kroonlijsthoogte maximum 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw;
 - . dakvorm uitsluitend plat dak;
 - . maximum breedte 1/2 van de gevelbreedte, met een maximum van 4 m per dakvenster en een onderlinge afstand van 2 m en op minstens 1 m van de buitenkant van de bebouwing.
- Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten voor zover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot maximum 10% van het dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.

c. Materialen

- Gevels: gevelsteen in harmonie met de omgeving; geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels. Het gedeelte van de nieuwe en bestaande scheidsmuren, die vrij blijven moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien. Muurgedeelten in sierpleisterwerken, zichtbeton of hout (met uitzondering van tropische hardhoutsoorten) in harmonie met de omgeving, worden eveneens toegelaten.
- Schuine daken: roodbruine pannen.
- Schrijnwerk: het gebruik van tropische hardhoutsoorten is verboden.
- Samenhang: zowel wat de gevel- als de dakmaterialen betreft dient binnen welbepaalde ruimtelijke entiteiten (bijv. een plein, een straatwand, ...) een harmonie en eenvormigheid in materiaalgebruik nagestreefd.

d. Gevelopbouw

De opvatting van de gevel moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

e. Bezoning en lichtinval

De woning moet voldoen aan een voldoende bezoning en lichtinval. De raamopeningen van een woonvertrek dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

3.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. ~~Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 60 m².~~

Elk terras heeft als minimumafmeting: 1,50 m x 2,50 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen 0.05 punt 3.

3.1.7. Aanleg van de strook

~~De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd en gehandhaafd als tuin.~~

3.2. Verkavelingsvoorschriften

3.2.1. Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn:

- voor aaneengesloten gebouwen : 6 m,
- voor kopgebouwen : 9 m,
- voor hoekgebouwen : 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavels zijn overeenkomstig het verkavelingsplan.

3.2.2. Minimumdiepte van de kavels.

De kavels zijn overeenkomstig het verkavelingsplan.

3.2.3. Vorm van de kavels.

De kavels zijn overeenkomstig het verkavelingsplan.

3.2.4. Afsluitingen

Overeenkomstig de algemene bepalingen.

3.2.5. Samenvoeging van kavels.

De loten 12-13 en 28-29 mogen indien gewenst samengevoegd worden.

De loten 25 tot 27 en 30 tot 32 - op het verkavelingsontwerp voorzien voor gegroepeerde bebouwing met telkens twee half-open en één gesloten bebouwing - kunnen indien gewenst ook ingedeeld worden in twee loten met elk één half-open bebouwing. De maximumafmetingen van het huizenblok zoals voorzien in het ontwerp blijven hierbij ongewijzigd.

Alle stedenbouwkundige voorschriften zijn ook voor deze varianten van toepassing.

Artikel 4. Strook voor appartementsbouw



4.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften

4.1.1. Bestemmingen

Hoofdbestemming: -woningen, m.n. meergezinshuizen;

-openbare diensten op de gelijkvloerse verdieping.

Nevenbestemming: privé-diensten en zelfstandige beroepen worden toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is niet toegelaten, tenzij specifiek op het plan een onderdoorrit naar een parkeer- en garage-erf staat aangegeven.

4.1.2. Bebouwingswijze

Gegroepeerd zoals aangeduid op het plan.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het begrip 'harmonie' slaat voornamelijk op typologische karakteristieken van de gebouwen in de omgeving en ook op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam. De harmonieregel dient strikt te worden toegepast wanneer het gebouw deel uitmaakt van een ruimtelijke duidelijke eenheid (bijv. het plein op Idsteinlaan en de pleinwanden).

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

4.1.3. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de bouwlijn zoals aangeduid op het plan.
- Zijgevels op de perceelsgrens tenzij op het aanpalende perceel een kopwoning staat. In dat geval dient een bouwvrije zijtuinstrook te worden gerespecteerd zoals aangeduid op het plan.

4.1.4. Afmetingen van de gebouwen

a. Voorgevelbreedte

Overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

b. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1, *profielen c en d*.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met de aanpalende gebouwen verwezenlijkt worden.

c. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en artikel 1, *profielen c en d*.

4.1.5 Welstand van de gebouwen

a. Dakvormen

Overeenkomstig de aanduidingen op plan en in artikel 1.

Profiel c:

Uitsluitend plat dak, een technische verdieping is verboden (deze constructies dienen binnen het maximumprofiel voorzien); kroonlijsthoogte 9 m.

Profiel d:

Schuin dak met een helling tussen 35° en 45° en/of plat dak, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd; kroonlijsthoogte 12 m.

Bij de keuze voor plat dak dienen de technische constructies binnen het maximumprofiel voorzien (m.a.w. geen technische verdieping).

Bij de keuze voor schuin dak ontstaat een dakverdieping. Deze mag nooit een volledige woongelegheden bevatten. Ze kan uitsluitend worden gebruikt als duplex horende bij de tweede verdieping en/of als technische verdieping.

Voor rijbebouwing is de voornaamste noklijn evenwijdig met de bouwlijn. Voor kopgebouwen mag de overheersende nokrichting loodrecht op de bouwlijn staan mits harmonisch wordt aangesloten aan de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

b. Dakuitbouwen bij schuine daken

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.05 punt 1.

- Dakkapel met nokrichting loodrecht op bouwlijn:
 - . doorlopend gevelvlak (op bouwlijn of volgens de algemene bepalingen 0.05 punt 3);
 - . bij uitspringende volumes dient de verhouding 1/2 à 1/2,5 (basis t.o.v. totale hoogte) gerespecteerd te worden;
 - . in combinatie met uitsprongen uit het gevelvlak van de voorgevel kan de dakkapel maximum 0,5 m vooruitspringen ten opzichte van het gevelvlak;
 - . maximum breedte 1/2 van de gevelbreedte, met een maximum van 4 m per dakkapel en een onderlinge afstand van 2 m en op minstens 1 m van de buitenkant van de bebouwing;
 - . maximum nokhoogte gelijk aan nokhoogte van het hoofdgebouw;
 - . zelfde dakhelling als hoofdgebouw.
- Dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan noklijn: verboden.
- Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten voor zover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot maximum 10% van het dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.

c. Materialen

- Gevels: gevelsteen in harmonie met de omgeving; geen vanaf de openbare weg ~~zichtbare blinde gevels. Het gedeelte van de nieuwe en bestaande scheidsmuren,~~ die vrij blijven moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien. Muurgedeelten in sierpleisterwerken, zichtbeton of hout (met uitzondering van tropische hardhoutsoorten) in harmonie met de omgeving worden eveneens toegelaten.
- Schuine daken:
 - . ofwel pannen,
 - . ofwel rechthoekige, donkerkleurige leien, in horizontale rijen.
- Plat dak: bitumineuze materialen.
- Schrijnwerk: het gebruik van tropische hardhoutsoorten is verboden.
- Samenhang: zowel wat de gevel- als de dakmaterialen betreft dient binnen welbepaalde ruimtelijke entiteiten (bijv. een plein, een straatwand, ...) een harmonie en eenvormigheid in materiaalgebruik nagestreefd.

d. Gevelopbouw

De opvatting van de gevel moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

e. Bezoning en lichtinval

De woning moet voldoen aan een voldoende bezoning en lichtinval. De raamopeningen van een woonvertrek dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

4.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m².

Elk terras heeft als minimumafmeting: 1,50 m x 2,50 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen 0.05 punt 3.

4.1.7. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd en gehandhaafd als tuin.

Artikel 5. Strook voor appartementsvilla's



5.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften

5.1.1. Bestemmingen

- Hoofdbestemming: -woningen, m.n. meergezinshuizen;
 -openbare diensten op de gelijkvloerse verdieping.
- Nevenbestemming: privé-diensten en zelfstandige beroepen worden toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is niet toegelaten. Garages moeten ondergronds gerealiseerd worden.

5.1.2. Bebouwingswijze

Toegelaten bebouwingstype: meergezinsgebouwen van het villatype; m.a.w. vrijstaand met uitzondering van de villa die de pleinwand van Idsteinlaan vormt. Deze dient harmonisch aangesloten aan het aanpalende appartementsgebouw langs Idsteinlaan.

Het begrip 'harmonie' slaat voornamelijk op typologische karakteristieken van de gebouwen in de omgeving en ook op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam. De harmonieregel dient strikt te worden toegepast wanneer het gebouw deel uitmaakt van een ruimtelijke duidelijke eenheid (bijv. het plein op Idsteinlaan en de pleinwanden, de villabebouwing langsheen de centrale as, ...).

De gebouwen kunnen ofwel volgens een gezamenlijk bouwproject opgetrokken worden, ofwel afzonderlijk. In dit laatste geval is een afzonderlijke oplossing voor de ondergrondse garages vereist.

Blinde gevels zijn verboden.

5.1.3. Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen worden opgetrokken binnen de op het plan aangegeven bouwzone.

- Voorgevel op de rooilijn.
- Afstand tot de zijperceelsgrenzen: minimum 7,50 m.

Een ondergrondse parkeergarage, die minstens voldoet aan de wettelijke vereisten, is verplicht.

5.1.4. Afmetingen van de gebouwen

a. Voorgevelbreedte

Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1, profiel e.

b. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1, profiel e.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met de aanpalende gebouwen verwezenlijkt worden.

c. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en artikel 1, profiel e.

5.1.5 Welstand van de gebouwen

a. Dakvormen

Overeenkomstig de aanduidingen op plan en in artikel 1, profiel e, tentdak met helling van 30°.

De dakverdieping zal nooit een volledige woongelegenheid bevatten. Ze kan uitsluitend worden gebruikt als duplex horende bij de derde verdieping of als technische verdieping.

b. Dakuitbouwen

- Dakuitbouwen zijn verboden.
- Dakkapel zijn verboden.
- Dakvlakvensters zijn verboden.

c. Materialen

- Gevels: gevelbaksteen in harmonie met de omgeving; geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels. Het gedeelte van de nieuwe en bestaande scheidsmuren, die vrij blijven moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien. Muurgedeelten in sierpleisterwerken of massief houten wanden (met uitzondering van tropische hardhoutsoorten) in harmonie met de omgeving worden eveneens toegelaten.

- Schuine daken:
 - . ofwel pannen,
 - . ofwel rechthoekige, donkerkleurige leien, in horizontale rijen.
- Schrijnwerk: het gebruik van tropische hardhoutsoorten is verboden.
- Samenhang: zowel wat de gevel- als de dakmaterialen betreft dient binnen welbepaalde ruimtelijke entiteiten (bijv. een plein, een straatwand, relatie plein-centrale as ...) een harmonie en eenvormigheid in materiaalgebruik nagestreefd. De materiaalkeuze van de eerste vergunning is bepalend voor de overige villa's.

d. Gevelopbouw

De opvatting van de gevel moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

e. Bezonnig en lichtinval

De woning moet voldoen aan een voldoende bezonnig en lichtinval. De raamopeningen van een woonvertrek dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

4.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m².

Elk terras heeft als minimumafmeting: 1,50 m x 2,50 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen 0.05 punt 3.

4.1.7. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd en gehandhaafd als tuin.

Artikel 6. Ondergrondse parkeergarages



6.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

6.1.1. Bestemmingen

Bergplaatsen en parkeergarage.

6.1.2. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen

De ondergrondse garage wordt voorzien binnen de afbakening zoals aangeduid op het plan. De vorm en grootte van de ondergrondse parkeergarages wordt vrijgelaten (1 grote of afzonderlijke per villa). De in- en uitritten worden voorzien in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. Indien geen toegangen worden genomen in deze strook dan gelden de voorschriften van artikel 9. Het dak van de ondergrondse garage ligt minimum 1 m onder het maaiveld zodat beplanting met inheemse heesters mogelijk is.

6.1.3. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

Ondergronds en mogelijk gedeeltelijk bovengrondse constructie voor lichtvang en toegangen.

b. Materialen

- ~~Ondergronds: betonconstructie.~~
- Bovengronds: vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is.

6.1.4. Kokers

Verluchtungs- en verlichtingskokers kunnen worden ingeplant in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. Zij moeten harmonisch aansluiten bij de gebouwen en hun omgeving.

6.2. Toegangshellingen

De toegangen tot de ondergrondse garages zijn te voorzien conform de aanduidingen op het plan. Voor de loten 16-17, 18-19 en 23-24 telkens één gemeenschappelijke toegangshelling, aangelegd schrijlings over de perceelsgrens.

Artikel 7. Strook voor bijgebouwen



7.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

7.1.1. Bestemmingen

Bergplaatsen en autogarages.

Indien deze niet worden gerealiseerd dan dient een muur te worden opgericht en de rest van deze strook aangelegd als tuin (cfr. voorschriften van artikel 8).

De oppervlakte van de strook voor bijgebouwen, palend aan een strook voor gegroepeerde en gekoppelde bebouwing (loten 2-15, 25-32 en 35-36) groter dan 18 m² mag eventueel als woonruimte worden benut.

7.1.2. Plaatsing van de gebouwen

Plaatsing, overeenkomstig de aanduidingen op het plan; voor wat de muur betreft is dit op de bouwlijn. Indien op de perceelsgrens reeds een wachtgevel staat dient hierop te worden aangesloten.

7.1.3. Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte, gemeten van het trottoir- of wegniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m cfr. artikel 1 profiel f.

Als eenheid voor een bijgebouw wordt 3 m x 6 m = 18 m² aangenomen; deze afmetingen zijn richtinggevend.

7.1.4. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

Volgens de aanduidingen op het plan en overeenkomstig artikel 1, profiel f, plat dak.

b. Materialen

Gevels zichtbaar van op het openbaar domein: zelfde gevelmaterialen als het hoofdbouw **en in harmonie met de aanpalende gebouwen. Alle vrijblijvende muurgedeelten**, bijvoorbeeld op de scheidslijn, moeten afgewerkt worden indien er niet kan tegen aangebouwd worden.

c. Muren

Er dienen volle muren opgericht te worden. In deze muren kunnen deuren, poorten en hekwerken worden voorzien op voorwaarde dat een werkelijke afsluiting van het straatbeeld (geslotenheid) wordt gerealiseerd.

7.1.5. Aanleg van de strook

Het niet-bebouwde gedeelte van deze stroken dient als tuin te worden aangelegd en als zodanig gehandhaafd.

Artikel 8. Strook voor binnenplaatsen en tuinen



8.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften

8.1.1. Bestemming

De strook heeft als bestemming binnenplaatsen en tuinen.

In deze strook zijn bergplaatsen, hokken voor huisdieren en garages toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50 m. De oppervlakte mag maximum 36 m² per perceel bedragen.

8.1.2. Plaatsing van de bijgebouwen

Gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn (cfr. artikel 1).

Overige gevels, hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 2 meter afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 meter uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

8.1.3. Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst: 3 m.

8.1.4. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

- Van de gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak.
- Van de overige gebouwen: schuin dak met een helling tussen 25° en 35°.

b. Materialen

Bij het gebruik van materialen moet naar bescheidenheid en naar een beperkte verscheidenheid gestreefd worden.

- Voor gevels: zelfde gevelbaksteen van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen. Gevels op de scheidsgrens, waar niet tegen gebouwd wordt, moeten steeds afgewerkt worden met gevelbaksteen. Houten bijgebouwen worden enkel toegelaten op minimum 2 m van de perceelsgrens.
- Voor bedekking van schuine daken:
 - . ofwel pannen,
 - . ofwel donkerkleurige golfplaten.
- Voor bedekking van platte daken: bitumineuse materialen.

8.1.5. Aanleg van de strook

Het niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken (waarbij in elk geval de eerste 10 meter strook achter de maximale achtergevelbouwlijn cfr. artikel 1) dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

De maximum verharde oppervlakte, met uitzondering van de toegangen tot de bijgebouwen die maximum 2,50 m breed zijn, bedraagt 30% van de bruto-bebouwde oppervlakte van de woning.

8.1.6. Erfscheidingen

Afsluitingsmuren enkel wanneer ze als verplicht te bouwen staan aangeduid op het plan, hoogte 2 m; voor alle overige perceelsgrenzen donkerkleurige geplastificeerde draad in combinatie met een inheemse haag of klimplant.

Artikel 9. Strook voor binnenplaatsen en tuinen met een open parkkarakter



9.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

9.1.1. Bestemming

Deze tuinstrook is bestemd als groene ruimte met een open parkkarakter en moet als dusdanig aangelegd en onderhouden worden.

De bouw van kleine serres wordt expliciet verboden.

9.1.2. Aanleg

In deze tuinstrook mogen geen gesloten constructies worden aangebracht, noch om het even welke publiciteit.

Volgende constructies zijn wel toegelaten:

- volledig open constructies in functie van de tuinaanleg;
- in- en uitrit en bijhorende muurconstructies in functie van de ondergrondse parkeergarages.

In functie van de tuinaanleg kan maximaal 10 % van de tuinstrook verhard worden (bijv. wandelpaden, terrassen, enz.).

Aanleg en handhaving als tuin met een open parkkarakter. Groenaanplantingen uitsluitend met inheemse en standplaatsgeschikte boom- en heestersoorten (coniferen zijn niet toegelaten).

9.1.3. Erfscheidingen

Alle erfscheidingsconstructies zijn verboden, uitgezonderd donkerkleurige geplastificeerde draadafsluitingen, te plaatsen in combinatie met inheemse hagen of klimplanten. Dergelijke erfscheidingen zijn enkel toegelaten op de uiterste perceelsgrenzen van de strook met andere tuinen of parkeer- en garage-erven.

Artikel 10. **Bouwvrije stroken**



10.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

10.1.1. Bestemming

Het perceelsgedeelte, desgevallend gelegen:

- tussen de rooilijn en de voorgevel (voortuin);
- tussen zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuin);
- binnen het perceel als toegang tot garages;

heeft als bestemming bouwvrije strook.

10.1.2. Bebouwingswijze

Verharding is toegelaten **uitsluitend** voor de toegang tot gebouwen en garages. Verhardingen naar garages mogen maximaal tot op 1 m van de zijperceelsgrens worden aangelegd. Deze minimale strook van 1 m moet worden aangelegd als groene ruimte en komt in aanmerking voor de aanplanting van inheemse hagen.

Het overige gedeelte wordt aangelegd en gehandhaafd als tuin.

10.1.3. Erfscheidingen

Als erfscheiding worden enkel levende inheemse hagen toegelaten met een maximum hoogte van 1 m in de voortuin en 2 m in de zijtuin. De erfscheiding tussen de openbare weg en de voortuin mag gevormd worden door een gemetst muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw met een hoogte van maximum 40 cm. Posten met maximum afmetingen 40/40 cm en 1 m hoogte zijn toegelaten mits de onderlinge afstand minimum 2 meter bedraagt.

10.1.4. Aanleg van de strook

De verharde delen dienen te worden aangelegd in degelijke materialen die qua kleur en textuur in harmonie zijn met de omgeving. De niet-verharde delen van de bouwvrije stroken dienen als siertuin te worden aangelegd.

Artikel 11. Strook voor parkeer- en garage-erven



11.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

11.1.1. Bestemming

Deze strook is bestemd voor het bouwen van garages en het parkeren van voertuigen en als groene zone.

11.1.2. Aanleg

Groene aanleg met minimum 1 inheemse hoogstam per 5 parkeerplaatsen of garage-eenheden.

Op de plaatsen waar geen garages worden gebouwd dient op de perceelsgrens een inheemse haag aangeplant, eventueel in combinatie met een donkerkleurige geplastificeerde draadafsluiting.

Enkel de strikt noodzakelijke wegverhardingen in functie van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen en garages zijn toegelaten. De resterende ruimte wordt aangelegd en gehandhaafd als groene ruimte.

11.1.3. Bebouwing

Garage-erf lot 1 : (garage-erf 4 op plan B.P.A.) :

De bouw van de garages geschiedt zoals aangeduid op het verkavelingsplan en volgens profiel f, artikel 1 en volgens één globale bouwvergunning voor lot 1; waarin de volledige ordening en aanleg van het erf wordt bepaald.

Garage-erf lot 20 : (garage-erf 3 op plan B.P.A.) :

De bouw van de garages geschiedt zoals aangeduid op het verkavelingsplan en volgens profiel f, artikel 1 en volgens één globale bouwvergunning voor lot 20; waarin de volledige ordening en aanleg van het erf wordt bepaald.

Ten opzichte van het B.P.A. wordt hier een afwijking voorzien betreffende het aantal garages (thans 26 stuks) en betreffende de grootte van de 2 meest westelijke garages.

Van de op te richten garages moeten 18 garages gereserveerd worden ten behoeve van lot 21 en 1 ten behoeve van lot 31. Indien lot 31 vervalt door samenvoeging of indien op lot 21 een kleiner aantal woongelegenheden wordt uitgevoerd, mag het aantal te reserveren garages overeenkomstig worden verminderd.

11.1.4 Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

Volgens de aanduidingen op het plan en overeenkomstig artikel 1, profiel f, plat dak.

b. Materialen

- Gevels zichtbaar van op het openbaar domein: zelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen. Alle vrijblijvende muurgedeelten, bijvoorbeeld op de scheidslijn, moeten afgewerkt worden indien er niet kan tegen gebouwd worden.

Artikel 12. Groengebieden



12.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

12.1.1. Bestemming

Deze gebieden zijn bestemd voor het creëren van groene zones, in concreto openbare buurtparken en speelplaatsen.

12.1.2. Bebouwing en verhardingen

Constructies en verhardingen in functie van de bestemming (pick-nicktafels, schuilhokjes, speeltoestellen, rustbanken, wandelwegen, dienstwegen,...) zijn toegelaten. Maximum 25% van de oppervlakte mag bebouwd of verhard worden. Open constructies (bijv. pergola, luifel, enz.) zijn toegelaten. Gesloten constructies zijn verboden.

12.2. Ordeningsmaatregelen

Bij aanplantingen of heraanplantingen dient gebruik gemaakt te worden van inheemse boom- en heestersoorten.

De nieuw aan te leggen groengebieden in de verkavelingen moeten als dusdanig aangelegd worden en gehandhaafd blijven (karakter van een buurtpark, aanplanting met hoogstammen, minimale verharding, ...) .

Artikel 13. Openbaar domein

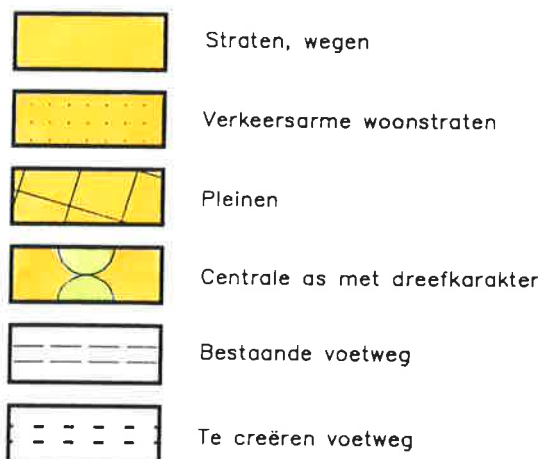
13.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

13.1.1. Bestemming

Van het openbaar domein maken deel uit:

- straten, wegen
- verkeersarme woonstraten
- pleinen
- **centrale as met dreef karakter**
- voetwegen

Zij vervullen verkeers- en 'erf' functies.



13.1.2. Bebouwingswijze

Alle constructies, inclusief overdekte terrassen, zijn verboden, met uitzondering van verlichtingsapparaturen, schuilhuisjes, kaarthoekjes, plantenbakken, straatmeubilair, speelhekken en dergelijke.

13.1.3. Aanleg

Uit de aanleg van de woonstraten, pleinen en de centrale as met dreef karakter moet het belang van de 'erf' functie en het verkeersarme verblijfskarakter (de herbergzaamheid) duidelijk blijken.

13.2. Juridische toestand voetwegen

De bestaande voetweg nr. 20 (1m breedte) behoudt haar juridische toestand.

De nieuwe voetwegen (2m breedte) tussen loten 12 en 13 en deze tussen de loten 28 en 29 mogen worden overbouwd overeenkomstig het verkavelingsplan.

Deze voetwegen hebben en verkrijgen het statuut van een openbare erfdienstbaarheid van voetweg.

Artikel 14. Publiciteit

Voor de plaatsing van reclame- en naampanelen voor winkels en dergelijke op gevels is steeds een bouwvergunning nodig, conform het gemeentelijk politiereglement.

De panelen moeten bescheiden zijn, ze moeten kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte 2 m² niet overschrijdt en ze mogen slechts geplaatst worden tegen de voorgevel, tot op een maximale hoogte gelijk aan de onderdorpel van de ramen op de eerste verdieping. Eventuele verlichting ervan mag bewoners op de verdiepingen niet hinderen.

De uitsprong uit de uiterste bouwlijn mag maximum 50 cm bedragen.

deregistreerde uitsluitend bladen *gen* **renvoies**
 te Antwerpen, zesde kantoor der registratie
 op, *11* **MAART 1998**
 boek *6/20* blad *51* val *9*
 Ontvangen: **duizend frank. (1000 fr.)**
 (De ontvanger)
Desiderius Inspecteur w.m.
L. VANCRAEYENEST