

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - De voorschriften betreffende de verschillende gedeelten van dit plan hebben voorrang op de bepalingen van het algemeen plan van aanleg en de gemeentelijke bouwverordening. Zij doen evenwel geen afbreuk aan de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut die het voorwerp uitmaken van bijzondere wetten.

De grafische gegevens van het plan en de voorschriften vullen elkander aan. Bij tegenspraak hebben de gekwoteerde grafische gegevens voorrang.

Artikel 2 - Openbare Wegen

- a) De Stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen, in zoverre zij nog 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 eisen hieraan door het gemeentebestuur gesteld, met een minimum vaste verharding tussen 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 constructie of van een groep constructies 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 constructies welke een geheel vormen, moeten dezelfde zijn.

- b) Voor de buitenbedekking zullen de materialen in algemene regel de volgende zijn : ruwe baksteen, hardsteen, breukstenen, met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou schaden aan het eenvormig aspect van de constructies of het algemeen karakter van de omgeving. Alleenstaande constructies 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 constructies, is dakstro toegelaten.
- d) De schoorstenen moeten minstens 2 m verwijderd blijven van de gevels.
- e) Tenzij de welstand van het gebouw het anders vereist, zijn dakvensters, achteruit geplaatst tegenover de buitenmuur, toegelaten op de 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 de gebouwen moeten in dezelfde materialen en architectuur behandeld worden als de voorgevel.

Artikel 6 - Publiciteit

- 1. Het aanleggen van reclamen van welke aard ook, is in't algemeen verboden, behalve in de stroken en onder de voorwaarden verder opgesomd.
- 2. Het aanbrengen van een plaat, dat een beroep aanduidt, en geen 0,40 m² overtreft, is steeds toegelaten.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN PER STROOK

Artikel 7 - Stroken voor hoofdgebouwen in half-open bebouwing (H.O.)

A. Bestemming

Uitsluitend voor ééngezinswoningen met landelijk uitzicht in groepsverband van 3 met 2 bouwlagen of alleenstaande met maximum 2 bouwlagen.

Wanneer een bestaande verdeling van de percelen zulks noodzakelijk maakt, kan per groepsverband een groter aantal dan 3 worden toegestaan in zoverre dit groepsverband beantwoordt aan de notie 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 waarvan de diepte toelaat de garages in te planten zoals voorzien onder artikel 10-5, 1e en 2e alinea zullen een minimumbreedte van 12 m hebben.

- b) Voor middenpercelen minstens 9,00 m
c) Voor alleenstaande gebouwen minstens 15 m (voor hoekpercelen met achteruitbouwstrook vermeerderd met het verschil tussen de opgelegde achteruitbouwstrook en 3 m).

3. Bij nieuwe verkavelingen en daar waar de bestaande percelen het niet onmogelijk maken, zal in de half-open bebouwing :

1. een alleenstaande constructie voorzien en opgericht worden op de samenkomst van twee wegen met een grotere achteruitbouwstrook dan voorzien op de aanpalende gronden.
2. Voor alleenstaande constructies en per eenheid van groep of gekoppelde is variatie in de bouwlijn mogelijk d.w.z. de minimum op het plan aangegeven achteruitbouwstrook plus maximum 5 m.

C. Inplanting

1. Op de aangegeven bouwlijn.
2. Minstens 5 m en gemiddeld 8 m van de achterste perceelsgrenzen.
3. Kopgebouw en alleenstaanden minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.
De gevels bestemd om mandelig te worden, zullen in de scheiding opgetrokken worden.

D. Volumes

1. Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst

- a) Groepen en gekoppelde : tussen voetpad en kroonlijst
minimum 5,80 m - maximum 6,30 m
b) Alleenstaande : minimum 3 m - maximum 5 m onder kroonlijst.

2. Diepte

- a) Groepen en gekoppelde : tenzij anders aangeduid op het plan :
gelijkvloers : minimum 8 m - maximum 17 m
verdieping : minimum 8 m - maximum 12 m
b) Alleenstaande : maximum 20 m

3. Gevelbreedte

- a) Alleenstaande constructies :
- op percelen met een breedte van minder dan 30 m :
maximum de helft van de perceelsbreedte plus 1 m.
- op percelen met een breedte vanaf 30 m : maximum de helft van de perceelsbreedte.
b) Kopgebouwen : maximum 7/10 van de perceelsbreedte.

4. Maximum bebouwde oppervlakte : alleenstaande :
maximum gevelbreedte vermenigvuldigd met 20 m.
5. Daken :
 - a) gekoppelde en kopgebouwen van groepen : 2 dakvlakken, helling 35 à 40 °
 - b) middenpercelen : 2 dakvlakken (nok gelijklopend aan de voorgevelbouwlijn) helling 35 à 40°.
 - c) Alleenstaande : dakhelling vrij - (maximum 1/3 plat dak)
6. Materialen :
Zie artikel 5.
7. Per eenheid van groep of gekoppelde is eenzelfde gabarit en architecturaal vertoon vereist.

Artikel 8 - Stroken voor open bebouwing (0)

A. Bestemming

Uitsluitend ééngezinswoningen met landelijk uitzicht met 2 bouwlagen.

B. Verkaveling

1. Afmetingen der percelen

- a) De minimum perceelsbreedten zijn 18 m
Voor de hoekpercelen met achteruitbouwstrook vermeerderd met het verschil tussen de opgelegde achteruitbouwstrook en 4 m.
- c) Inplanting :
 1. Op de aangegeven bouwlijn - diepte zoals voorzien op het plan.
 2. Minstens 4 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.
Te herleiden tot 3,50 m voor gedeelten met enkel gelijkvloers.
- d) Volumen :
Zie artikel 7 D.
- e) Strook voor tuinen :
Zie artikel 10 - 1) 2) 3) 4) 5) 1e, 2e alinea.

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 1 m niet overschrijden en dit over een lengte langs de wegen van minstens 13 m.
2. De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen van maximum 0,80 m hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40 m.
Ingangspijlers zijn toegelaten.
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 mogen niet onder het algemeen peil van de stoep (voetpad) aangebracht worden.
5. Er moet eenvormigheid zijn in de afsluiting langs de openbare weg, per blok.

Artikel 10 - Strook voor tuinen

1. Zone voorbehouden voor beplantingen, bevloeringen op beperkte oppervlakten zijn toegelaten alsmede kleine constructies 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 met die van het hoofdgebouw zijn.
2. Het natuurlijk peil van de grond dat normaal werd gegeven of het peil dat werd bekomen volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrens. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van dit grondpeil.
3. Wanneer het plan gegroepeerde constructies voorziet, 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 constructies 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 plaats in getemperde kleur van ten hoogste 0,40 m hoogte.
5. Per kopgebouw of alleenstaande constructie is een 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 21 m achter de voorgevelbouwlijn en gekoppeld worden langs de perceelsgrens met een gelijkwaardig gebouw op het aanpalend perceel. De afstand tot de achterste perceelsgrens 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 één 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 alsdan een minimum breedte van 11 m moeten hebben. (zie artikel 7 B 2 a) 2e alinea).
De dienstgebouwen zullen verplicht met plat dak opgericht worden.
In de bestaande bedrijven voor groenten- of bloementeelten mogen vaste of rolserren geplaatst worden zonder oppervlaktebeperking.

Artikel 11 - Non-aedificandi-zone

Alle bouwwerken zijn in deze zone verboden.

Artikel 12 - Sociale woningen

In te lassen in het wegentracé aansluitend met onderhavig plan.

Bebouwing : beantwoordend aan de notie half-open bebouwing (zie desbetreffende voorschriften) behalve voor wat betreft de maten en de oppervlaktes van de percelen.

Artikel 13 -

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