

BPA 28a

De Keuntjes, wijz A MB 09/11/1994

Vooraf: bij twijfel hebben de grafische voorstellingen voorrang op de voorschriften.

Tabel 1 – Bouwzones

Zone	Bestemming		Max. te bebouwen oppervlakte			Hoofdgebouwen													Bijgebouwen	Aanvullende voor schriften			
						Plaatsing in meter			VOLUMES						Dakvorm								
						max	min	achterkavelgr.	breedte	diepte		hoogte	helling										
										gelijkvl.	verdiep												
						rooilijn	zijkavelgrens	min. kavel	max. kavel	min	max	min	max	max. kroonlijst	max. bouwlagen	type	min	max					
hoofd	neven	in %	in m ²	V/T	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	A	B	C	
1 vermijloen	W1	H	70	250	-	Z.P.	0/3	Z.P.	6	-	8	20	8	12	6,5	2	HD	30	60	B1	A	B2B3B4B5B6	-
2 licht oranje	W2	H	40	250	-	Z.P.	4	8	20	-	-	20	-	15	6,5	2	-	-	-	B1	A	B4B5	C1
3 blauw	O	W	70	350	-	Z.P.	←	—	ZIE	AV	→	12	6,5	2	HD	30	60	B1	A	-	-	C2	
4 karmijn	H	W	40	-	-	Z.P.	4	Z.P.	-	-	-	-	-	-	3	1	PD HD	30	60	B1	A	-	C3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		

Verklaring der afkortingen

- X niet bepaald
- ZP zie grafische cijfergegevens op plan
- AV zie algemene voorschriften
- nihil
- W1 gesloten bebouwing
- W2 open/halfopen bebouwing
- H horeca, detailhandel, diensten en kantoren
- O openbaar nut
- W/H keuze: woning of handel

- HD hellend dak
- PD plat dak

- VT voortuinstrook
- PT private tuin
- PO private oprit
- WE zone voor wegenis
- BU bufferzone
- B bergplaatsen en tuingebouwen

Verklaring bij tabel 1 - bouwzones

Algemeen	X niet bepaald ZP zie grafische cijfergegevens op plan AV zie aanvullende voorschriften - nihil
Kolom 1	Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft en van het volgnummer van de zones
Kolom 2 en 3	De hoofdbestemming is deze waarvoor 70% van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300m ²) van de totale vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts 1 woonegelegenheid toegelaten is per bouwperceel met gebouwen bestemming H. O. De kenletters uit kolom 2 en 3 hebben volgende betekenis: W1 gesloten bebouwing W2 open/ halfopen bebouwing H horeca, detailhandel, diensten en kantoren O openbaar nut W/H keuze woning of handel NOTA/ de perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd zijn, niet bebouwd zullen worden of kunnen worden, krijgen de bestemming PT uit tabel II.
Kolom 4	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in een procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone
Kolom 5	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in m ²
Kolom 6	V som van de vloeroppervlakte De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 meter onder de pas van de inkomdorpel liggen worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 meter bedraagt
Kolom 7	T oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone
Kolom 8	De maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn De aanduiding 0/X betekent dat op een van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens verschillende plaatsingen mogelijk zijn. Er dient ten opzichte van deze laatste zijkavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X meter behouden. Indien aan de andere zijde van de betrokken zijkavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X meter wordt geëerbiedigd, of wanneer aan de andere zijde een vrijliggend perceel van minimum 12 meter breedte gelegen is. Wanneer het perceel paalt aan het openbaar domein mag de afstand steeds 0 meter zijn.

Kolom 10	Geeft de minimale kavelbreedte aan. De breedte wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn. Indien de mogelijkheid X uit kolom 8 gebruikt wordt dient deze minimumwaarde met X vermeerderd
Kolom 11	geeft de maximale kavelbreedte aan
Kolom 12, 13, 14, 15	De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel
Kolom 16, 17	De hoogte wordt gemeten vanaf de pas van het voetpad. Bij hellende terreinen telt de pas van het voetpad in het midden van het hoofdgebouw. Bij bepaling van de hoogte in aantal bouwlagen wordt een bouwlaag van maximum 3 meter vloerpeil tot vloerpeil bedoeld.
Kolom 18	HD Hellend dak PD Plat dak
Kolom 19, 20	De helling wordt aangeduid in graden.

AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A1 Afsluitingen op perceelsgrenzen

Op zij- en achterkavelgrens:

Afsluitingen in hout, baksteen, hagen, toegelaten tot maximum 2 meter hoogte.

Bij hoekpercelen:

Op de rooilijn (tot 5 meter van het kruispunt der rooilijnen):

afsluitingen tot maximum 0,60 meter hoogte.

A2 Parkeerruimten, garages, stallingsruimten

1) Woningen

Bij iedere nieuwbouw dient per woning voorzien te worden:

1 garage of stallingsruimte

1 parkeerplaats (aansluitend bij de openbare weg of de private weg die toegang verleent tot de eventueel dieper gelegen bebouwing).

Uitzonderingen:

- parkeerplaats niet te voorzien bij aaneengesloten bebouwing in reeds bebouwde straat

2) Winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen en industrie

- parkeerplaatsen volgens vigerende voorschriften op ogenblik van de bouwaanvraag

- per 4 parkeerplaatsen dient 1 hoogstammige boom te worden aangeplant.

A3 Materialen

1) Algemeen

Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.

2) Woningen, winkels, diensten, kantoren en autobergplaatsen

gevelbekleding: kleinschalige materialen

vb wel: baksteen en betonsteen

niet: prefab- en betonelementen

dakbedekking:

- platte daken: bij platte daken die lager gelegen zijn dan 5 meter dient een grindbedekking te worden aangebracht

- schuine daken: pannen, leien en golfplaten, voor zover ze harmoniëren met de omgeving

3) Industriële gebouwen

Gevels

Voor zover die aansluiten bij gebouwen vermeld onder A3.2 dienen kleinschalige materialen gebruikt te worden. In andere gevallen zijn prefabelementen of bezettingen toegelaten.

Duurzame materialen die harmoniëren met de omgeving.

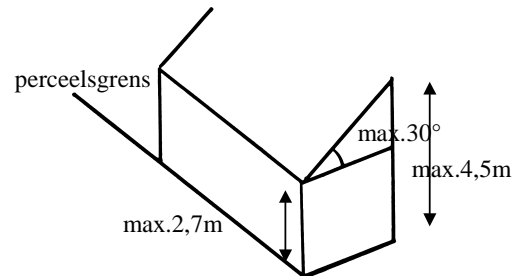
Daken

Golfplaten zijn toegelaten.

B. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

B1 Bijgebouwen

- bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de terreinbezetting en de V/T (kolommen 4, 5 en 6) niet wordt overschreden
- maximum gabarit vanaf de perceelsgrens
- het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in baksteen



Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van min. 1 meter tot deze perceelsgrens te worden in acht genomen.

- indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daar tegen aangesloten te worden
- de oppervlakte wordt beperkt door de maximale terreinbezetting of door de aangegeven maximale oppervlakte van het gebouw.

B2 Afwerking scheidsmuren

Waar aangesloten kan gebouwd worden, dienen de delen van de scheidsmuren binnen het toegelaten gabarit waar niet tegenaan wordt gebouwd, afgewerkt te worden met materialen die de waterdichtheid van de scheidsmuur verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving.

B3 Uitbouwen

1) Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,60 meter toegelaten tot op maximum 0,60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximum de halve gevelbreedte (4 meter). De uitsprongen over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 meter. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitsprongen minimum 2,50 meter bedragen. In de voortuinstrook worden op het gelijkvloers eveneens uitbouwen toegelaten. Ze zullen voldoen aan de beschrijvingen hierboven vermeld. Binnen de opgelegde bouwzone zijn geen beperkingen inzake uitbouwen.

2) Dakkapellen tot maximum 1,50 meter breedte en op minimum 1 meter afstand onderling en van het midden van de scheidsmuren zijn toegelaten. De hoogte van de verticale wand is maximum 1,50 meter. Hellend dak is verplichtend.

B4 Private buitenruimte

Iedere woongelegenheden moet, aansluitend bij de woonvertrekken, over een private buitenruimte beschikken.

Indien er op de verdiepingen gewoond wordt (bv. appartementen), dan moet elke woongelegenheden over een totale buitenruimte van minimum 10m² beschikken, waarvan de kleinste buitenruimte minimum 6m² moet bedragen met als kleinste afmeting 2 meter.

B5 Harmonie

De hoogte van de kroonlijst, de dakafdekking en de materialen van de bouwdelen in de naastliggende zones dienen steeds in harmonie te zijn met elkaar.

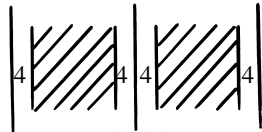
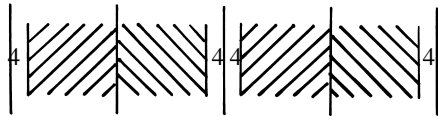
B6 Aansluiting gabaritten

Wanneer de gebouwen uit een zone kunnen aansluiten bij gebouwen uit een naastliggende zone, dan dient het gabarit van deze naastliggende zone binnen de eerste zone over een minimum lengte van 3 meter te worden aangehouden, om een harmonische overgang waar te kunnen maken. Dit geldt eveneens in de zone zelf tussen de bestaande bouwvolumes en de nieuw op te richten bouwvolumes.

C. ZONEVOORSCHRIFTEN

C1 Open bebouwing

- Bij open of halfopen bebouwing zijn volgende schikkingen van de hoofdvolumes toegelaten:

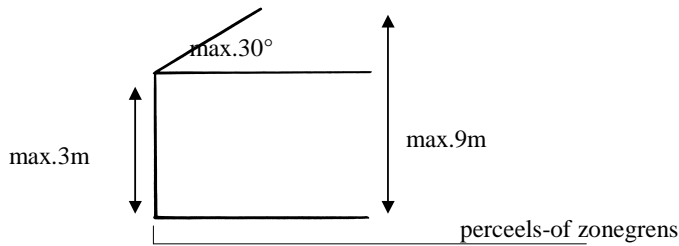


- bij aanbouw dienen de vrijblijvende delen afgewerkt met esthetische waterdichte materialen
- Maximum 40% van het niet-bebouwde gedeelte van het perceel mag verhard worden.

C2 Openbaar nut

Bij het bepalen van de minimuminplanting tegenover de perceelsgrens is de projectie van 45° van de hoogte van het gebouw vereist.

Het volume van de bestaande gebouwen mag behouden blijven.
Nieuwe gebouwen worden opgericht binnen het volgend gabarit:



Indien er ramen uitgeven naar een perceelsgrens of naar een zone voor woningbouw, dient een afstand tot deze perceelsgrens bewaard te worden van minimum 4 meter.

Een hoogstammig groenscherm dient aangelegd te worden zodat de tuinen van de aanpalende eigenaars visueel worden afgeschermd.

C3 Zone voor handel waar een bedrijfswoning verplicht is

Enkel toegestaan voor handelsactiviteiten, met uitzondering van deze exploitaties waarbij gevaarlijke, ontplofbare of brandbare stoffen in grote hoeveelheden opgeslagen, gebruikt, verbruikt of verhandeld worden.

De op te richten gebouwen zullen een architectonisch geheel vormen. Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.

gevelbekleding: kleinschalige materialen

vb wel: baksteen en betonsteen

niet prefab- en betonelementen

dakbekleding: pannen, leien en golfplaten voor zover ze harmoniëren met de omgeving

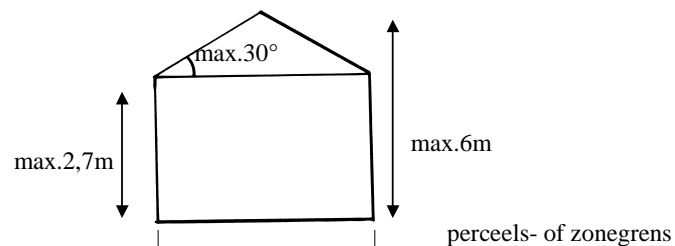
Indien de percelen worden samengevoegd, dienen min. 3 gebouwen te worden opgericht met elk een onderlinge afstand van minimum 6 meter.

voorschrift B6 is hier dus niet van toepassing

Oppervlakte: max. 70% verharding waarvan 40% maximaal voor bouwwerken. Per 25m² bebouwde oppervlakte wordt 1 parkeerplaats voorzien.

De parkeermogelijkheden zullen aangeplant worden met minstens 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen.

De inplanting is vrij



Maximum hoogte gebouwen : 6m

Een gemengd groenscherm van loofhout dient aangelegd zodat de tuinen van de aanpalende eigenaars visueel worden afgeschermd.

C6 Voortuinstrook

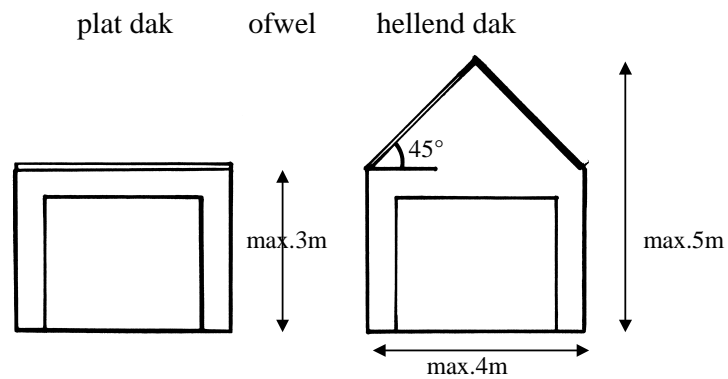
Zone voor non-aedificandi.

Aan de bestaande gebouwen of delen van bestaande gebouwen in deze zone zijn instandhoudingswerken toegelaten. Bij volledige afbraak dient de zonebestemming gerespecteerd te worden.

Maximum 40% van deze zone mag verhard worden in kleinschalige materialen (geen monoliet betonplaten of asfalt)

C7 Autobergplaatsen en bergingen

Maximum toegelaten gabarit



- kroonlijsthoogte: 3 meter
- maximum nokhoogte: 5 meter

De verantwoordelijke urbanist
M.Paelinck