

## GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing.

**GB 1:** verklaring van voorkomende afkortingen.

- max.: maximum
- min.: minimum
- z.p : zie plan
- \_\_: de aanduiding”-“ wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig
- DF: definities
- GB: gemeenschappelijke bepalingen (voor zover in onderhavig dossier voorkomend)
- AV: aanvullende voorschriften (voor zover in onderhavig dossier voorkomend).

**GB 2:**

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakten is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 30% van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. Ingeval van een bedrijvenzone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woongelegenheid toegelaten is per bedrijfseenheid.

**GB 3:**

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

**GB 4:**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zone – voorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte)

**GB 5:**

In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

**GB 6:**

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.

## **GB 7: Materialen**

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.  
Dit verbod geldt niet voor de bedrijvzones indien het gaat om sierbetonelementen.
- Daken: in geval van hellende vlakken en voor zover het woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijvengebouwen): slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.  
Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.  
De keuze is vrij in geval van plat dak.

## **GB 8: Uitbouwen**

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0,70 m toegelaten tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.  
Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.
- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80 m hoog en op een min. afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels.

## **GB 9: Afsluitingen:**

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd:

- 1) Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 1,80 m hoog.
- 2) In de voortuinstraken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 0,50 m (brievenbuselement uitgezonderd) toegelaten. Voor het overige zie punt1)
- 3) Alleen afsluitingen met levende hagen van max. 1,80 m zijn toegelaten.
- 4) Alleen afsluitingen in de voortuinstraken van max. 0,50 m hoog (brievenbuselement uitgezonderd) in levende hagen.
- 5) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstraken zijn verplicht.

## **GB 10:**

De nodige parkeerruimte dient voorzien voor eigen wagens, wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel en dit overeenkomstig de richtlijnen van de Vlaamse Gemeenschap.

## **ZONE 1: GESLOTEN BEBOUWINGSZONE**

**Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4**

### **1 Bestemming**

- 1.1 Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: karmijnrood
- 1.2 Bestemmingsomschrijving: als zone voor gesloten bebouwing gelden hiernavolgende bepalingen:

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerste vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0,60 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

T.h.v de rooilijn en/of uiterste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevelconstructie gematerialiseerd, die dient geschakeld te worden t.h.v. de buurpercelen; bedoelde gevelconstructie kan bestaan uit bouwvolumes (tot op de laterale perceelgrens toelaatbaar) en/of muurwanden.

Voor zover gewenst en voor zover mogelijk kan aan weerszijde van de perceelsgrens een bouwvrije afstand van 3 m gerespecteerd worden; in dit geval zal het bouwvolume worden aangevuld met een muurwand of afschermgeheel vanaf een grootte orde van 1,80 m hoog tot tegen de betrokken perceelgrens of perceelgrenzen.

Bestemming: woongelegenheden: per woongelegenheid is er 1 garage (te integreren in hoofdgebouw) of een openluchtstelplaats verplichtend ofwel op het perceel zelf of in een redelijke nabijheid ervan.

Voor deze deelzone, aangrenzend aan de Pelikaanstraat, dient het verkavelingsplan toegangswegenis voor garages t.h.v. de percelen van de Pelikaanstraat verplichtend te voorzien.

### **2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

- 2.1 Plaatsing t.o.v. de weggrens:  
z.p; achteruitbouwstroken tot in de grootte orde van 3 m t.a.v. de zonegrens of uiterste bouwlijn zijn toegelaten, mits de laterale geveldelen afgewerkt worden.
- 2.2 Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen).  
- hetzij 0 m  
- hetzij 3 m
- 2.3 Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens in geval van bij gebouwen.  
- hetzij 0 m  
- hetzij 3 m; bij onderling akkoord kan deze afstand op 1 m worden gebracht.
- 2.4 Maximale terreinbezetting:  
- maximale grondoppervlakte 190 m<sup>2</sup>.

### **3 Dimensioneringen constructies en vormgeving**

- 3.1 Maximale bouwdiepten:      - gelijkvloers: 20 m  
  - verdieping: 14 m
- 3.2 Bouwhoogte – bepalingen:  
    - maximum aantal bouwlagen: 2
- 3.3 Dakvorm:  
    Overwegend hellend: d.w.z maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

### **4 Zone voor hovingen**

Het betreft de niet – grafisch aangeduide perceeldelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceeldelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten – bestemmingen is toegelaten met een maximale grondoppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelafstanden:

- Hetzij 3 m
- Hetzij 0 m, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord

## **ZONE 2: OPEN EN HALFOPEN BEBOUWINGSZONE**

### **5 Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4**

#### **1 Bestemming**

- 1.1 Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oranje
- 1.2 Bestemmingsomschrijving: zone voor open of halfopen bebouwing (koppelbouw en of schakelbouw).  
Bij gekoppelde bebouwing: de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerste vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0.60 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.  
Bestemming: woongelegenheden: per woongelegenheden is er 1 garage, of een openluchtstelplaats verplichtend ofwel op het perceel zelf of in een redelijke nabijheid ervan.

## 2 Dimensionering qua terrein en bezetting

- 2.1 Plaatsing t.o.v. de weggrens: - max. 10m  
- min. 5 m; deze afstand kan plaatselijk tot 2 m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten; de toegang tot de garage is gelegen op minimum 5 m vanaf de weggrens.
- 2.2 Plaatsing t.o.v de zijkavelgrens(zen):  
- indien als open bebouwing opgevat: min. 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.  
- indien als halfopen bebouwing opgevat: min. 4 m (deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m (koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m aan beide zijden (schakelbouw): het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woonegelegenheden.
- 2.3 Plaatsing t.o.v de achterkavelgrens:  
- in geval van aanbouwen aan het hoofdgebouw: min 5 m  
- in geval van afzonderlijke bijgebouwen:  
- hetzij 0 m  
- hetzij 3 m; bij onderling akkoord kan deze afstand op 1 m worden gebracht.
- 2.4 Maximale kavelbreedte  
- Indien als open bebouwing opgevat: min. 18 m  
- Indien als halfopen bebouwing opgevat: min. 10 m
- 2.5 Maximale terreinbezetting:  
- Maximale grondoppervlakte:  
- Indien als open bebouwing opgevat: 250 m<sup>2</sup>  
- Indien als halfopen bebouwing opgevat 190 m<sup>2</sup>

## 3 Dimensioneringen constructies en vormgeving.

- 3.1 Maximale bouwdiepte: 20 m op gelijkvloers, 14 m op verdieping.
- 3.2 V/T: maximum 0,8
- 3.3 Bouwhoogtebepalingen:  
max. aantal bouwlagen 2
- 3.4 Dakvorm: hellend of plat, met inachtnaam van de restricties, opgenomen in punt 1.2

## 4 Zone voor hovingen

Het betreft de niet - grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceeldelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten – bestemmingen is toegelaten met een maximale grondoppervlakte van 30 m<sup>2</sup> (deze beperking geldt niet in geval van collectieve garages) en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een

maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- Hetzij 0 m, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord
- Hetzij 3 m, bij onderling akkoord kan deze afstand op 1 m worden gebracht.

### **ZONE 3: BOUWVRIJE TUINZONE**

Kleur legende: groen

Het betreft voor zover grafisch aangeduid, zowel de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken), te voorzien met groenaanleg (in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone) Als de bouwvrije achtertuintroken, als bufferzones met groenaanleg te voorzien. T.a.v. de deelzone, gelegen langs de Veurnestraat, zijn geen rechtstreekse toeritten toegelaten. (zie kruisjes –legende op de bpa – grens)

### **ZONE 4: WEGENIS**

Kleurlegende: geel

Zone voor wegen verblijfs- en verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; de deelzones aangeduid met een pijlaanduiding gelegen als toekomstige wegenis met een variabele begrenzing (verschuiving van de denkbeeldige as mogelijk over 15 m en dit in samenhang met de aangrenzende woonzones en/of bouwvrije tuinzones); het definitieve tracé dient slechts vastgelegd naar aanleiding van de verkavelingaanvraag. De deelzones aangeduid met een gekruiste arcering, zullen worden uitgevoerd met verkeersremmende elementen zoals drempels, asverschuivingen of vernauwingen.

### **ZONE 5: PEINVORMING**

Kleurlegende: oker met dubbele gekruiste arcering

Zone voor verblijfs en verkeersfunctie uit te bouwen als openbaar plein en uit te voeren in goedschalig materiaal

### **ZONE 6: OPENBAAR GROEN**

Kleurlegende: bleekgroen

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en goedschalige verhardingen en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen.