

**BPA NR.5 BIS-12 BIS-13 BIS J.PAUWELSSTRAAT EN
OMGEVING**

VOORAFGAAND ARTIKEL - ALGEMENE BEPALINGEN

0.01 TERMINOLOGIE EN DEFINITIES

voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

1. Aaneengesloten gebouw

Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst.

2. Achtergevelbouwlijn

Grens tussen de bouwzone en de zone voor binnenplaatsen en tuinen.

3. Ambachtelijk bedrijf

Bedrijf betrekking hebbend op een ambacht, een vak.

4. Autobergplaats

Gebouw geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

5. Balkon

Open uitbouw op de bovenverdieping van een huis.

6. Bebouwingscoëfficiënt

De verhouding van de bebouwde grondoppervlakte tot de totale perceelsoppervlakte.

7. Bedaking

Wijze waarop een gebouw is afgedekt of wordt afgedekt.

8. Benedenverdieping

Laagste verdieping van een huis, gelegen boven de pas van het voetpad.

9. Bergplaats

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

10. Bijgebouw

Gebouw in de tuinstroken, in principe afzonderlijk van het hoofdgebouw opgericht.

11. Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het peil van het voetpad tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

12. Bouwstrook

Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.

13. Bouwvrije strook

Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.

14. Bouwvrije voortuinstrook

Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

15. 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 aanpalende bouwzone.

16. Bovenverdieping

Verdieping, hoger dan de benedenverdieping.

17. Constructie

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

18. Dakkapel

Hoog geplaatst dakvenster met spitse kap.

19. Dakkeel

Laagte tussen twee aaneensluitende schuine daken.

20. Dakraam

Raam in de helling van een dakvlak.

21. Dakterras

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

22. Daktuin

Terras op een vlak dak met beplanting in een aardlaag of in bakken.

23. Dakvenster

Uit het dakvlak uitspringend venster.

24. Erker

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over een of meer verdiepingen uitstrekt.

25. Eengezinshuis

Huis dat voor bewoning voor een gezin bestemd is.

26. Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mens toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

27. Gegroepeerde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

28. Gekoppelde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

29. Handelsinrichting

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf al dan niet samengaannde met bewoning.

30. Hoekgebouw

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

31. Hok

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

32. Hoofdgebouw

Gebouw waarin de hoofdbestemming van het pand wordt ondergebracht.
Over het algemeen wordt het opgericht op de voorgevelbouwlijn.

33. Huis (eengezinsgebouw)

Bouwwerk dat als woning gebruikt wordt.

34. Huizenblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw of hoekgebouw zijn afgewerkt.

35. Kelder

Gedeelte van een huis (gebouw) dat beneden het terreinpeil ligt tussen de fundering van een begane grond.

36. Kelderverdieping

Verdieping geheel of gedeeltelijk onder de grond (souterrain).

37. Kleinbedrijf

Bedrijf op een kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit het oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied.

38. Klokgevel

Gevel die een top heeft in de vorm van de doorsnede van een klok.

39. Kopgebouw

Gebouw aan een der uiteinde van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

40. Lessenaarsdak

Dak bestaande uit een hellend vlak, gelijkend op een lessenaar.

41. Luifel

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

42. Loggia

Gesloten glazen veranda aan gevels.

43. Mansardedak

Kap waarbij de dakvlakken niet van de goot tot nok een plat vlak, doch twee platte vlakken vormen die elkaar onder een stompe hoek ontmoeten.

44. Maximumprofiel

Tekening van de verticale doorsnede van een gebouw, met aanduiding van de maximum afmetingen en verhoudingen.
Behoudens de toegelaten uitsprongen mag geen enkel deel van de op te richten gebouwen uitsteken, tenzij door toepassing van een uitzonderingsregel.

45. Puntdak

Kegel- of piramidevormig dak.

46. Puntgevel

Naar boven tot in de punt uitlopende gevel.

47. Scheidsmuur

Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

48. Schilddak

Dak dat uit drie of vier schuine vlakken bestaat.
Synoniem: wolfsdak

49. Topgevel

Gevel die een top vormt. Deel van een gevel dat een puntdak afsluit. Een loopt recht toe. (in tegenstelling tot een trapgevel).

50. Trapgevel

Geveltop van een huis (gebouw) die naar boven toe trapsgewijze versmalt.

51. Straatbeeld

Het visuele beeld van de straat, gevormd door de gevels, de uitrusting, de meubilering, en de activiteiten in een straat.

52. Straatwand

De samenvoeging van alle gevels en bouwelementen tussen twee straathoeken.

53. Verdieping

Elk der afdelingen waarin een gebouw door horizontale scheidingsvlakken verdeeld wordt
Ruimte tussen twee vloeren.

54. 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.

55. Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij, naast voor- en achtergevel ook de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelgrenzen geplaatst zijn.

56. Vrijstaande gevel

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

57. V/T - index

Verhouding tussen de som van de totale oppervlakte der bovengrondse vloeren (zgn. technische verdieping inbegrepen) en de betrokken grondoppervlakte, waarop het gebouw is opgericht. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte. De afmetingen worden buitenwerks gemeten.

58. Woning

Huis of deel van een huis, bestemd als vast verblijf voor een gezin.

59. Woongebouw

Bouwwerk dat meerdere woningen telt.

60. Woonhuis

Gebouw waar men woont. (in tegenstelling met kantoor, winkel en andere bestemmingen)

61. Zadeldak

Dak gevormd door twee dakvlakken die in een nok samenkomen.

62. Zone

Gebied binnen zekere begrenzings waarbinnen bepaalde voorschriften gelden, zowel voor wat betreft bouwen en niet bouwen, als wat betreft het inrichten van de plaats.

0.02 AFWIJKING VAN DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Indien in een huizenblok een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dit huizenblok, zich aan dat bestaand gebouw aanpassen.

Dit geldt zowel voor wat betreft de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm als wat betreft de materialen en de kleur van de dakbedekking.

Deze afwijking is verplicht onafgezien van onderhavige voorschriften, maar onverminderd de afwijkmogelijkheden voorzien bij art. 51 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening (K.B. 29-3-1962).

0.03 PARKEERRUIMTEN - LAAD- EN LOSPLAATSEN

1 Voorschriften

1.1 Algemene voorschriften

- a. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd, en binnen de bouwstrook of op een daartoe overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften specifiek bestemde plaats, dient tegelijkertijd een parkeerruimte en/of laad- en losplaats te worden aangelegd met een stallingscapaciteit of grootte zoals hierna bepaald onder [punt 2](#). Om in aanmerking te komen moet de parkeerruimte beantwoorden aan [punt 3](#).
- b. Indien het niet mogelijk of wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte 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 eigendom van de aanvrager of de verlener van het bouwrecht.
- c. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1.1. en 1.2. 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, zoals vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.
- d. Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder 1.2. dient er mee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld om te voldoen aan de verplichting voor een ander gebouw.
Daarenboven moet die parkeerruimte aangelegd zijn of ingericht in een gebouw overeenkomstig een bouwvergunning die na 2 november 1964 is afgegeven (of een vergunning conform art. 6.1.2. i)

1.2 Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- a. Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.
- b. Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moeten de parkeervakken aangeduid zijn d.m.v. rechthoekjes die voldoen aan de onder punt 3 bepaalde minimale afmetingen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.
- c. Indien de parkeerruimte buiten het bouwperceel is voorzien moet bij de aanvraag een kadasteruittreksel of geregistreerde eigendomstitel worden gevoegd van het perceel waarop de parkeerruimte is voorzien.
- d. Indien het perceel waarop de parkeerruimte zal worden aangelegd op het grondgebied van een andere gemeente ligt dan die waarop het hoofdgebouw wordt gebouwd, dient door de aanvrager een attest bij het dossier te worden gevoegd afgegeven door het betrokken gemeentebestuur, waarbij bevestigd wordt enerzijds dat de grond nog niet als parkeerplaats is aangewend voor een ander gebouw en anderzijds dat er vanwege het gemeentebestuur geen bezwaar bestaat tegen het aanleggen van het terrein als parkeerruimte.
- e. Indien de bouwaanvraag betrekking heeft op verbouwwerken moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat de bestaande bestemmingen en hun oppervlakte ervan betreft.

2. Bepalingen van de vereiste stallingscapaciteit

2.1 Vloeroppervlakte: berekeningswijze

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen. De vloeren van de lokalen die zich beneden het gelijkvloers bevinden worden evenwel niet meegerekend. Alleen de vloeren met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van ten minste 2.20m worden meegerekend.

2.2 Nieuwbouw, verbouwing, gebruikswijziging

De normen uit 2.3. gelden :

- ~~a. Bij gebruikswijziging zonder verbouwing: voor het gedeelte waarvan de bestemming wordt gewijzigd dient de norm w.b. de nieuwe bestemming toegepast. De gebruikswijziging van overeenkomstig onderhavige voorschriften aangelegde parkeerruimte kan alleen mits voorafgaande compensatie w.b. de ontbrekende stallingsplaatsen overeenkomstig punten 1.1.a.t.e.m. 1.1.c.~~
- ~~b. Voor verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw gepaard gaand met gehele of gedeeltelijke afbraak, waarbij de toestand voor de ingreep duidelijk kan vastgesteld worden op het ogenblik van de aanvraag:~~
- ~~– Zonder bestemmingswijziging: alleen de bijkomende woningen of schijven als bedoeld in punt 2.3.;~~
 - ~~– Met bestemmingswijziging: alleen voor het gedeelte waarvan de bestemming wordt gewijzigd plus de eventuele uitbreiding van dit gedeelte.~~
- ~~c. In alle andere gevallen: in hun geheel~~

2.3 Normen

De eerste kolom geeft aard of bestemming aan, de tweede het aantal vereiste stallingsplaatsen en laad- en losplaatsen

woningen	1 per woning, vrijstelling: voor de eerste woning of de onderste woonlaag per perceel.
winkels, cafés, restaurants, hypermarkten, superbazaars, supermarkten, winkelgalerijen, exposuimten	0-100m ² vloeroppervlakte: geen 100—1000m ² : 1 per schijf van 100m ² gedeelte boven 1000m ² (*): idem + 1 laad en losplaats op eigen terrein per schijf van 1000m ²
werkplaatsen, ambachtelijke bedrijven, fabrieken, kleinnijverheid, garagebedrijven, groothandelszaken NB.: afwijkingen (cfr.2.4)	0—100m ² vloeroppervlakte: geen 100—1000m ² : 1 per schijf van 100m ² meer dan 1000m ² (*): idem + 1 laad- en losplaats op eigen terrein per schijf van 1000m ²
Kantoren	0—100m ² vloeroppervlakte: geen 100—1000m ² : 1 per schijf van 100m ² gedeelte boven 1000m ² (*): 1 per bijkomende schijf van 50m ²

Bioscopen, concertzalen, schouwburgen, vergaderzalen	1 per 10 zitplaatsen
Inrichtingen voor sport en recreatie	1 per 10 toeschouwers + sportbeoefenaars (maximale capaciteit)
Hotel of collectieve woning (studentenkamers, pension, seniorie,...)	1 per 3 kamers
Klinieken of bejaardentehuizen	1 per 4 bedden
Onderwijsinrichtingen	1 per klas
(*) 1000m ² : er dient uitgegaan van de <u>totale</u> omvang van de inrichting.	

2.4 Afwijkingen

- a. Afwijkingen van bovenstaande normen kunnen alleen worden toegestaan voor gebouwen die als monument gerangschikt zijn of gelegen zijn in een beschermd landschap, in een herwaarderingsgebied of een gebied dat overeenkomstig de bepalingen van het gewestplan een culturele, historische of wetenschappelijke waarde heeft.
- b. Op verzoek van de aanvrager kan, bij industriële of ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte naar rato van 1 parkeerplaats per 5 tewerkgestelde personen wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 5 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.

3. Afmetingen en toegankelijkheid van parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen

3.1. Minimale afmetingen van stallingsplaatsen, laad- en losplaatsen en hun toegangen

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit moeten de afmetingen overeenstemmen met de minima aangegeven op fig. 1 en 2. Ook de toegangswegen moeten de op deze figuren worden aangegeven minimumafmetingen hebben.

De op deze figuren tussen haakjes vermelde alternatieven mogen slechts samen worden toegepast als volgt: bij een kleinere breedte van de toegangsweg hoort een grote breedte van de stallingsplaats.

Opdat een laad- en losplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen moet ze min. 4 bij 15m meten, rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg voor vrachtwagens waarvan de lengte met die van de laad- en losplaats correspondeert.

3.2 Toegankelijkheid van de stallingsplaats

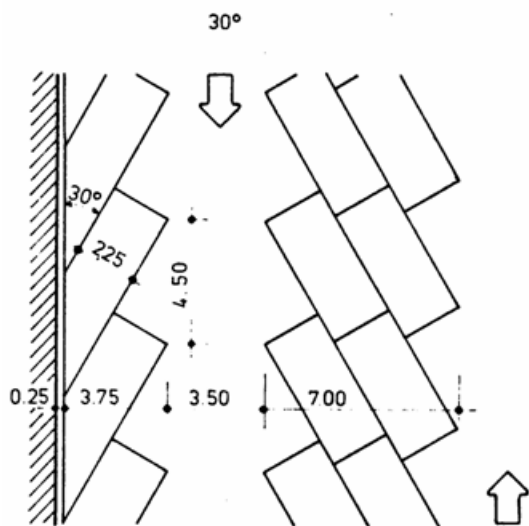
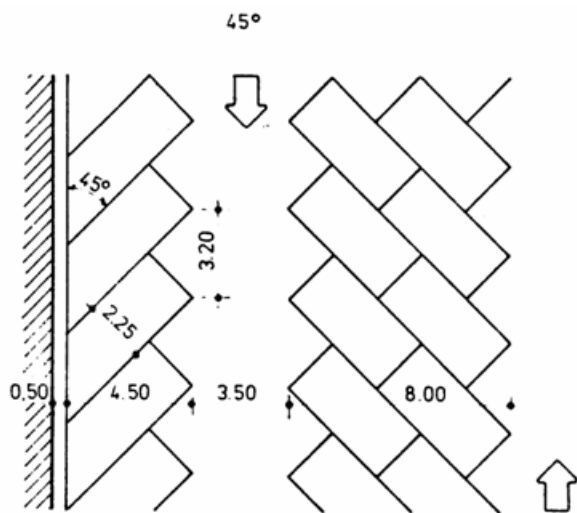
~~Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woon- en kantoorgebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander auto-voertuig.~~

3.3 In- en uitritten

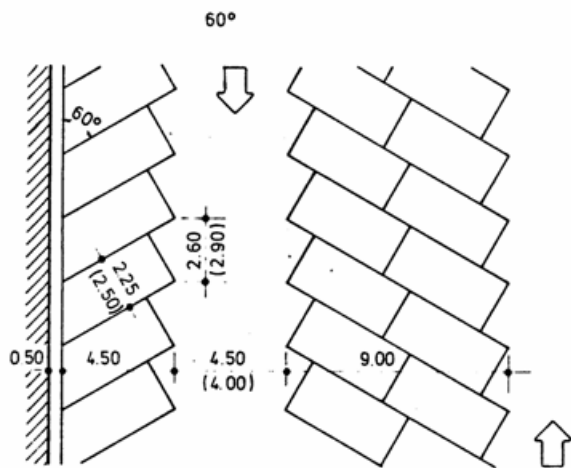
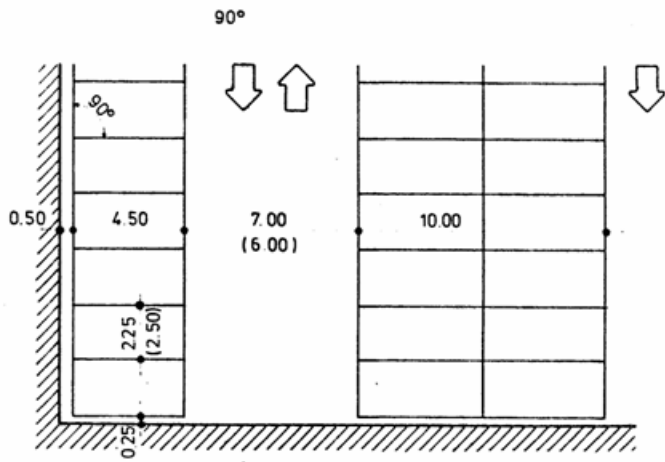
- ~~a. Op de rooilijn mag de gezamenlijke breedte van in- en uitritten naar garages, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen niet meer bedragen dan 1/3 van de perceelsbreedte op die rooilijn gemeten, met een maximum van 2 in- en/of uitritten van elk 4m per perceel.~~
- ~~b. De helling van een op- of afrit mag over een afstand van 5m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedragen binnen het gebouw.~~

3.4 Het College van Burgemeester en Schepenen kan op grond van bestaande toestand afwijkingen toestaan van de bepalingen van dit artikel.

Parkeerruimten en toegangen : vakken 45° en 30°



Parkeerruimten en toegangen : vakken 90° en 60°



0.04 Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte

1. 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 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 bijgaand plan genummerd van _____ tot _____ worden door de partij enerzijds ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte ten behoeve van het gebouw dat door de ander partij wordt opgericht;
2. de partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgende de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere gebouwen, waarvoor 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 gesteld wordt van onderhavige overeenkomst.

_____ Gedaan te _____, de
de partij enerzijds, _____ de partij anderzijds,

Opgemaakt in drie originelen waarvan één kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

_____ (1) aantal

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

2. 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 ter zake 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 bijgaand plan genummerd van _____ tot _____ worden door de partij enerzijds onherroepelijk ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte ten behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. de partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en haar rechthebbenden en rechtverkrijgende de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere gebouwen, waarvoor 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 drie originelen waarvan één kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

(1) aantal

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

ARTIKEL 1: PLAATSEN BESTEMD VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

1.00 ALGEMENE ORDENINGSMAATREGEL

Alhoewel de bebouwing langs de J. Pauwelsstraat geen hoge architecturale kwaliteiten bezit, vertoont het geheel wat volume betreft, toch een eenheid die niet verminkt mag worden. Alle handelingen die uitgevoerd worden, zullen gericht zijn op het behoud van deze eenheid.

Hetzelfde kan gezegd worden voor de Voorzorgstraat, terwijl langs de zuidweg deze eenheid zoek is. Enkel ten zuiden van de P. Van den Eedenstraat is een aanzet gegeven van een bebouwing met 2 verdiepingen plat dak door het hoekpand met deze straat. Het doortrekken van deze optie is het beste alternatief voor dit gedeelte.

1.01 STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

1. Bestemmingen

Als hoofdbestemmingen woonhuizen; als nevenbestemmingen, handelsinrichtingen, horecabedrijven, diensten, kantoren en gemeenschapsuitrustingen voor zover ze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving.

Autobergplaatsen, alsook doorritten voor wagens zijn enkel toegelaten voor zover ze geïntegreerd zijn in een van voorgaande bestemmingen en voor zover ze niet meer dan 1/3 van de breedte van het pand innemen.

2. Bebouwingswijze

Aaneengesloten, gegroepeerd zoals aangeduid op het bestemmingsplan en de bestaande toestand.

3. Plaatsing van de gebouwen

a) Voorgevel en naar de straat gerichte zijgevel.

Op de bouwlijn zoals aangeduid op het plan.

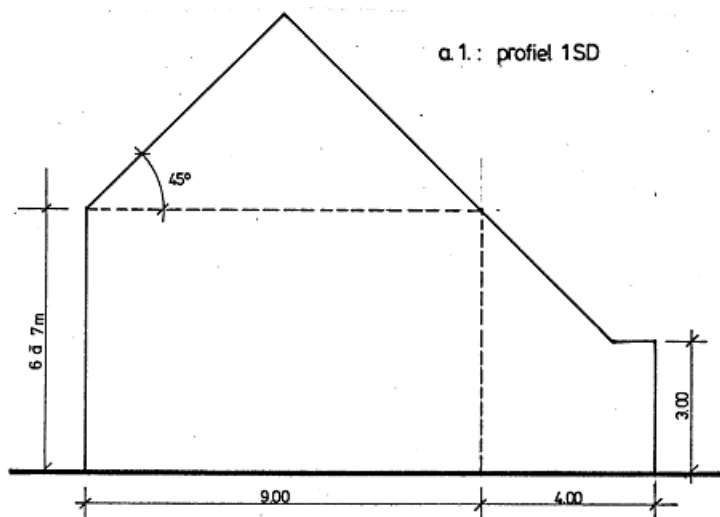
b) De achtergevel van hoofdgebouw op de bovenverdieping.

Wordt bepaald door de determinerende achtergevels van de bestaande, naastliggende bebouwing, waarbij de bovenverdieping een maximum afwijking in meer van 2m kan worden toegestaan, voor zover het maximum – profiel niet wordt overschreden (zie hieronder 4a).

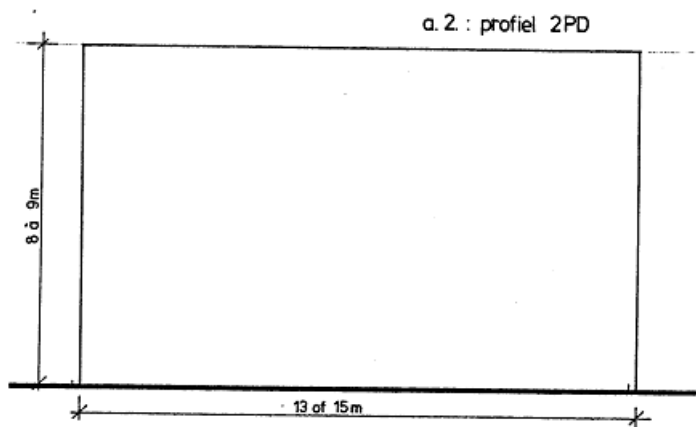
De afstand van de vrijstaande achtergevel van de bovenverdieping en/of van de benedenverdieping tot de achtergrens van het perceel, moet in elk geval minstens 5m bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

4. Afmetingen van de gebouwen

a) Profielen



- de minimum hoogte van de bebouwing is 6m
- is een van de gebouwpanen lager dan 7m maar hoger dan 6m zal de bebouwing aansluiten bij minimum een van de gebouwpanen
- een grotere hoogte dan 7m is niet toegelaten



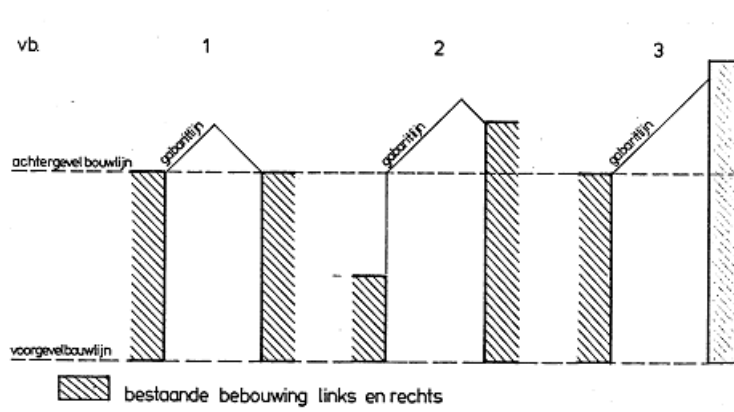
- de minimum hoogte is 8m
- is een van de gebouwpanen lager dan 9m en hoger dan 8m dan zal de bebouwing aansluiten bij een van de gebouwpanen
- een grotere hoogte dan 9m is niet toegelaten

b) Bouwdiepte

1. Op de verdiepingen wordt de bouwdiepte bepaald door de plaatsing van de achtergevel zoals vermeld in paragraaf 3.b. hierboven
2. Op het gelijkvloers mag steeds de diepte aangegeven op het plan aangehouden worden.

Een grotere bouwdiepte dan deze kan toegelaten worden bij tegenaanbouw aan bestaande gebouwen die een bouwdiepte hebben gelijk aan of dieper dan deze aangegeven op plan.

De gabaritlijn van deze constructies wordt bepaald door een hoek van 45 graden vertrekking van op de diepte van de bouwvelden ter hoogte van de scheidsmuur.



c) Bouwhoogte

Zie maximum toelaatbaar profiel.

5. Welstand van de gebouwen

A. Bedaking

1. Dakvorm
Strook gemerkt 1S: Julius Pauwelsstraat
 - schuine bedaking verplicht, nok evenwijdig met de voorgevel. De helling van de bedaking is in principe 45 graden. Afwijkingen kunnen hierop toegestaan worden voor aansluiting bij de geburen op voorwaarde dat het gabarit blijft binnen de grenzen opgegeven in paragraaf 4.a. hierboven.
 - bedaking van de gelijkvloerse constructies voorbij de achtergevelbouwlijn: plat dak.
 - Strook gemerkt 2P: Voorzorgstraat – Zuidweg
 - Platte bedaking verplicht.
2. Dakkapellen, dakvensters, dakterrassen.
 - a Plaats van oprichting
Op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minstens 1,00m afstand van het midden der scheidsmuren of van de vrijstaande zijgevels.
 - b Afmetingen
Maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte, met een maximumbreedte van 1,50m per dakkapel of dakvenster.
Maximum hoogte: maximaal de dakhoogte van het hoofdgebouw.
De dakkapellen zijn voorzien van een schuin dak.
 - c Dakterrassen
Dakterrassen, zichtbaar vanaf de openbare weg, het openbaar domein of de voor het publiek toegankelijke plaatsen, zijn toegelaten indien zij geïntegreerd zijn binnen het volume van de dakvorm, zodanig dat de borstwering wordt gevormd door de voortzetting van de schuine dakvorm. Zij mogen geconstrueerd worden op minstens 1,00m afstand van het midden der scheidsmuren van de vrijstaande zijgevels.

d Bedekking der schuine daken

De dakbedekkingen moeten inzake kleur in harmonie zijn met deze der bebouwde omgeving en inzonderheid met deze der naastliggende gebouwen.

Zij zal bestaan uit:

ofwel, niet – verglaasde pannen of daktegels met een rode tot bruin – rode of een donkergrijze tot zwarte kleur
ofwel rechthoekige leien met een donkergrijze tot zwarte kleur, in horizontale rijen geplaatst.
ofwel titaanzink.
ofwel antracietkleurige golfplaten.

e Schoorstenen

Worden steeds geplaatst op 3m uit de voorgevel.

Bij schuine daken der hoofdgebouwen worden de schouwen bij voorkeur te paard op de noklijn geplaatst.

Zij worden uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als de voorgevel.

f Afwijkingsregel op grond van de bestaande toestand

Bij aansluiting aan bestaande gebouwen kan afwijking worden verleend aan de voorgaande bepalingen voor wat betreft de aard, vorm en kleur van de dakbedekkingsmaterialen en wat betreft de dakhelling, doch enkel op voorwaarde dat de eventuele afwijking een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving betekent.

B. Gevels en muren

1. Gevelgeleding en gevelopbouw

Voor alle gevels zichtbaar vanaf de openbare weg, het openbaar domein en vanaf de voor het publiek toegankelijke plaatsen, geldt het volgende:

- in de gevelopbouw dient de verticale lijnvoering over de volle hoogte te overheersen.
- voor het geval dat meerdere aaneengesloten huizen het voorwerp uitmaken van een ontwerp, dient in de gevelindeling voldoende verscheidenheid aanwezig te zijn om de onderscheiden woningen blijvend te kunnen herkennen.

2. Balkons, loggia's en vaste uitsprongen

- De diepte van de uitsprongen moet begrepen zijn tussen twee loodrechte vlakken die van de erfscheiding uitgaande, elk een hoek van 45 graden vormen met het normale gevelvlak.
- De breedte der uitsprongen bedraagt maximum 2,00m
- De diepte bedraagt maximum 0,60m langs de straatzijde.
- Naast elkaar geplaatst zullen zij verticaal gescheiden zijn tot op het normale gevelvlak. De breedte dezer tussenruimte bedraagt tenminste tweemaal de diepte der uitsprongen.
- In de zones zonder voortuin zijn de uitsprongen enkel toegelaten op een minimum hoogte van 2,50m boven het voetpad.

3. Gevelmaterialen

Er zal gestreefd worden naar een sobere architectuur die geen afbreuk doet aan de schaal en de atmosfeer van de omgeving. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren zijn niet toegelaten.

4. Afsluitingen aan de openbare weg (andere dan voortuinafsluitingen)

- a onbebouwde percelen of gedeelten van percelen, zoals binnenplaatsen en tuinen, palend aan de openbare weg, worden op de rooilijn of op de bouwlijn afgesloten met:
- muren in baksteenmetselwerk met een hoogte van minimum 1,20m en maximum 2,00m, afgedekt met muurkappen, dekstenen of ezelsrug. Het materiaalgebruik dient in overeenstemming te zijn met de materialen van de voorgevel.
 - Metalen hekken met een hoogte van minimum 1,20m en maximum 2,00m, voor zover zij tegen roestvorming behandeld zijn en naar functie, vorm en kleur in harmonie zijn met de omgeving.
 - Houten afsluitingen gevormd door palissaden e.d. met een hoogte van minimum 1,20m en maximum 2,00m, voor zover het hout verduurzaamd is in vacuüm en onder druk

- Levende hagen met een maximum hoogte van 2,00m; versterkt met palen en draad.
 - Muren bestaande uit betonpalen en platen zijn verboden.
- b Voorgaande afsluitingen zijn eveneens van toepassing op:
- Braakliggende gronden die na de inwerkingtreding van deze voorschriften reeds 2 jaar of meer onbebouwd zijn gebleven en waarvoor geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd.
 - Gronden die na afbraak van gebouwen vrijkomen en niet onmiddellijk terug bebouwd worden.
5. Reclame
Het plaatsen van reclameborden en andere publiciteitsmiddelen, onder gelijk welke vorm ook, die onverenigbaar zijn met het begrip “uithangbord” zijn verboden.
6. Afwijkingsregel op grond van de bestaande toestand
Bij aansluiting aan bestaande gebouwen kan afwijking worden verleend aan de voorgaande bepalingen voor wat betreft de aard, vorm en kleur van de gevelmaterialen; doch enkel op voorwaarde dat de eventuele afwijking een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving betekent.

1.02. STROOK VOOR BIJGEBOUWEN

1. Bestemmingen

- Bergplaatsen en hokken
- In de zone langs de Pierre Van den Eedenstraat zijn eveneens ambachtelijke bedrijven en kleine opslagplaatsen voor goederen met uitzondering van opslagplaatsen voor gebruikte voertuigen, schroot en afvalproducten van schadelijke aard, toegelaten.
- In de zones langs de Julius Pauwelsstraat hebben ze dezelfde bestemming als de hoofdgebouwen

2. Bebouwingswijze

Zoals aangeduid op het plan:

- Langs de P. Van den Eedenstraat aaneengesloten
- Langs de J. Pauwelsstraat aansluitend aan hoofdgebouw
- In de strook van de panden langs de Voorzorgstraat vrijstaand of aaneengesloten binnen de zone.

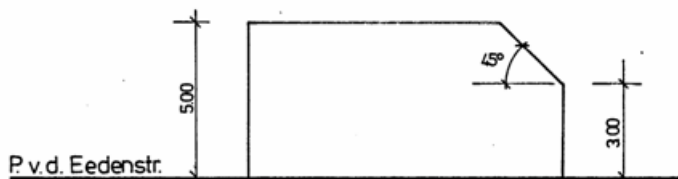
3. Plaatsing van de gebouwen

- Langs de P. Van den Eedenstraat op de bouwlijn op 5,00m uit de rooilijn
- Langs de J. Pauwelsstraat op de bouwlijn aansluitend op het hoofdgebouw.
- Langs de Voorzorgstraat vrij binnen de zone aangeduid op het plan

4. Afmetingen van de gebouwen

A. Bouwhoogte

- 1 Voor de Pierre Van den Eedenstraat binnen het maximum profiel, zoals hieronder



- 2 Voor de andere zones maximum hoogte 3m.

B. Bouwdiepte: vrij binnen de zone

5. Welstand van de gebouwen

- A. Dakvorm: plat dak verplicht
- B. Uitsprongen: buiten het toegelaten volume niet toegelaten
- C. Gevelmaterialen: zie artikel [1.01, 5.B.3.](#)
- D. Afsluitingen langs de openbare weg: zie artikel [1.01, 5.B.4.](#)
- E. Reclame: zie artikel [1.01, 5.B.5.](#)

1.03. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

1. Algemeen ordeningsvoorschrift

Bij elke woning moet gestreefd worden naar een zo groot mogelijke open ruimte, moes- of siertuin, die alsdusdanig in stand gehouden wordt. Zowel in voor- als achtertuinen zal de beplanting bestaan uit streekeigen bloeiende heesters, hoogstammige bomen en klimplanten, zodat na verloop van tijd deze beplanting een wezenlijk onderdeel vormt met de woonomgeving.

2. Voortuinen

- a Na de oprichting van het hoofdgebouw zal de strook als tuin worden aangelegd en voortdurend in stand gehouden. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard ten belope van maximum 30% van de oppervlakte. Langs de P. Van den Eedenstraat mag de verharding 80% bedragen.
- b Afsluiting
In de voortuinstrook en in de bouwvrije zijtuinstroken, tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg:
 - Muurtje in gevelsteen in overeenstemming met deze van de voorgevel. De hoogte zal, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijden.
 - Levende hagen, versterkt met palen en draad, met een hoogte van maximum 1,00m.
- c Bebouwing
Behoudens de toegelaten uitsprongen in het voorgevelvlak en de afsluitingen: alle constructies verboden.

3. Binnenplaatsen en tuinen

- a Bestemming
Het niet bebouwde of verharde deel van het perceel achter de strook voor hoofdgebouwen dient als open ruimte, moes- of siertuin te worden aangelegd en als dusdanig in stand gehouden.

Behalve de constructies zoals beschreven onder 1.01.4.b. zijn enkel toegelaten: serres, bergplaatsen, hokken en specifieke tuinconstructies zoals prieeltjes, pergola's, siervijvers, kinderspeeltuigen edm.

De samengevoegde oppervlakte van deze constructies en verhardingen mag niet meer bedragen dan 15% van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

Daar waar de strook voor binnenplaatsen en tuinen kleiner is dan 60m² zijn geen constructies of verhardingen toegelaten.

Specifieke tuinconstructies en verhardingen in functie van het hoofdgebouw mogen steeds worden opgericht in de tuinstrook.

b Plaatsing van de bijgebouwen

Op minimum 10m achter de achtergevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan.

c Afmetingen van de gebouwen

- Bouwhoogte:
Tot bovenkant van de kroonlijst maximum 2,50m.
Tot bovenkant van de nok voor schuine daken maximum 4m met dien verstande dat de hoogte van het gebouw steeds moet begrepen zijn binnen het profiel gevormd door een hoek van 45 graden met de horizontale vertrekkend op een hoogte van 2,50m boven de erfscheiding.

d Welstand van de gebouwen

1. Dakvorm: vrij

2. Materialen:

a Voor de gevels:

- Zelfde voorwaarden als deze die gelden voor de gevels van de hoofdgebouwen zie onder 1.01.5.B.3.

b Voor de bedekking der schuine daken:

- Zelfde voorwaarden als deze die gelden voor de schuine daken van de hoofdgebouwen zie 1.01.5.A.4.

- Daarenboven zijn toegelaten, voor zover ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, het openbaar domein of de voor het publiek toegankelijke plaatsen:
 - Geprofileerde dakplaten
 - Voor flauwhellende daken: dakvilt

3. Efscheidingen

- Afsluitingsmuren in baksteenmetselwerk met een maximumhoogte van 2,00m, afgedekt met muurkappen, dekstenen of ezelsrug.
- Levende hagen met een maximumhoogte van 2,00m, versterkt met palen en draad.
- Houten afsluitingen onder de vorm van vlechtwerk of palissaden e.d., met een hoogte van minimum 1,20m en maximum 2,00m op voorwaarde dat het hout verduurzaamd is in vacuüm en onder druk.
- Muren bestaande uit betonpalen en betonplaten zijn verboden

ARTIKEL 2: ZONE BESTEMD VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN

1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijven alsook voor kleine opslagplaatsen voor goederen met uitzondering van gebruikte voertuigen, schroot en afvalproducten van schadelijke aard. Enkel de woning van huisbewaarder of eigenaar van het bedrijf mogen binnen de bouwzone opgetrokken worden.

2. Bebouwingswijze

- a voor zone 1 aaneengesloten
- b voor zone 2 zoals hieronder beschreven

3. Plaatsing van de gebouwen

- a voor zone 1:
 - voorgevel op de bouwlijn samenvallend met de rooilijn
 - Alle toegangen zullen voorzien worden langs de P. Van den Eedenstraat
- b voor zone 2:
 - De strook tussen de rooilijnen en de lijnen op 20m uit deze lijn evenwijdig aan de rooilijn, zal steeds onbebouwd en onverhard blijven over een minimum breedte van 3m links en rechts. Voorbij de 20m zal gebouwd worden ofwel op de scheidingslijn ofwel op een afstand van minimum 3m ervan verwijderd.
 - Alle toegangen zullen voorzien worden langs de P. Van den Eedenstraat, zolang geen uitgeruste weg voorzien is langs de noordzijde van de zone.

4. Afmetingen van de gebouwen

- a voor zone 1:
 - De bebouwingscoëfficiënt (bebouwde oppervlakte/grondoppervlakte) mag 1 bedragen
 - De verhouding V/T (totale brutovloeroppervlakte/terreinoppervlakte) maximaal 1,5.

- Bouwhoogte tot bovenzijde kroonlijst: maximaal 6m, minimum 3m.
- b voor zone 2:
- bebouwingscoëfficiënt, verhardingen voor toegangen en parking inbegrepen: maximum 0,80.
 - V/T: maximaal 1
 - Bouwhoogte tot bovenzijde kroonlijst maximum 6m.

5. Welstand

a Voor zone 1

1 Dakvorm

- Plat dak
- Schuin dak met nokhoogte van maximum 9m

2 Gevelmaterialen

- In hoofdzaak gevelsteen of lichtkleurige gevelmaterialen

3 Afsluitingen aan de openbare weg

- Indien niet gebouwd wordt tot op de perceelgrens, zal de strook langs de openbare weg afgesloten worden zoals vermeld onder art. 1 paragraaf 1.01.5.B.4., afsluitingen langs de openbare weg.

b Voor zone 2

1 Dakvorm

- Zie zone 1 hierboven

2 Gevelmaterialen

- Zie zone 1 hierboven

3 Afsluitingen aan de openbare weg

- Zie zone 1 hierboven
Langs de P. Van den Eedenstraat alle afsluitingen verboden tenzij een boordsteen met een maximale hoogte van 20cm.

4 Inrichting van de open ruimte

- Een zone van minimum 20% zal als onverharde open ruimte ingericht worden met beplantingen en alzo bewaard blijven.
- Erfscheidingen zoals art. 1 paragraaf 1.03.3.d.3.

5 Op- en afritten

- De op- en afritten tot de terreinen zullen tot een minimum beperkt blijven.
Zij zullen nooit breder zijn dan 5m.
Hun gezamenlijke breedte nooit mag maximaal 1/5 van de perceelsbreedte bedragen.