

BPA NR.30 BIS NEERLAND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 ALGEMENE BEPALINGEN

1.01 TERMINOLOGIE

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 bouwstrook 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 aanpalende bouwstrook.

5. DAKBASIS

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

6. DAKVENSTER

Uit het dakvlak uitspringend venster.

7. GEGROEPEERDE 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 dezelfde zijgrens van een perceel 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 uiteinde 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 aangebouwd.

14. VRIJSTAAND GEBOUW

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

15. ZADELDAK

Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken die in een nok samenkomen.

1.02. DRAAGWIJDTE VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw.

Voor de percelen die een andere bestemming bekomen zal de bouwaanvraag door het College van Burgemeester en Schepenen, overeenkomstig de procedure steunend op artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden bezorgd.

1.03. INTERPRETATIES 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 verwerken materialen betreft, of indien er 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 bouwaanvraag waarvoor het eerst een 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 in afwijking van de onderhavige voorschriften, doch onverminderd de afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 51 der wet van 29 maart 1962, aan dat bestaand gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

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 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
- 3 Afmetingen:
 - maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw

2 KROONLIJSTEN

- a Bij vrijstaande gebouwen en bij vrijstaande hoogbouw: 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 perceelgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een oversteek van:
 - 0,50 meter aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
 - 0,20m à 0,50m aan de overige gevels.

3 UITSPRUNGEN UIT HET GEVELVLAK VAN EEN HOOFDGEBOUW

- A Bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing
 - 1 uit de voorgevel:
 - a erkers, balkons: maximum uitsprong 0,50 meter op minimum 2,50 meter boven het trottoirniveau en op min. 0,50 meter afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b luifels: maximum uitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
 - 2 uit de vrijstaande zijgevel:
alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in de bouwvrije zijtuinstrook.
 - 3 uit de achtergevel:
 - a terrassen, balkons: uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2m op minimum 2m afstand van elke perceelgrens.
 - 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.
- C Bij vrijstaande hoogbouw:
Aan de langste gevel zijn balkons die over de volledige gevelbreedte doorlopen toegelaten met een maximum uitsprong van 1,00m.
Alle andere uitsprongen zijn verboden.

4 ERFSCHEIDINGEN

- a Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan): moet tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen; natuursteen of ezelsrug.
- b Facultatieve afsluitingen tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en):
 - 1 in de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijdt;
 - 2 in de zijtuinstrook:
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg: muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40m
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok: muur in baksteen of in betonplaten met maximum hoogte van 2m;
 - 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 maximum hoogte van 2m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.
- bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte van 2m zijn toegelaten op alle perceelgrenzen. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

5 HELLENDE OP- EN AFRITTEN:

- a in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken: verboden
- b in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
afritten toegelaten.
Opritten toegelaten op minimum 3,00m afstand van de perceelgrens en met een maximum hoogte van 1,50m boven het trottoirniveau.

6 WIJZIGING VAN HET BODEMRELIEF:

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7 VELLEN VAN BOMEN

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8 AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10,00m 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 minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn
 - De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook
 - Een zijgevel op de perceelgrens
 - 2) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
 - maximumbreedte 3m; maximumdiepte 6m;
 - een zijgevel op de perceelgrens.
- b) Bouwhoogte
- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3m
- c) Gevelmaterialen
- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: rode gevelsteen
 - overige gevels: baksteen
- d) Dakvorm
- Plat dak.

NOTA

De oprichting overeenkomstig de voormelde voorschriften van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook of de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

- 1) de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegestaan ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen;
- 2) door de aanvrager en 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, bij de oprichting van zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtsverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

9 Parkeerruimten - Laad- en losplaatsen

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 C. Om in aanmerking te komen moet de parkeerruimte beantwoorden aan D hierna.~~
- b ~~Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan op eensluitend 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 eigendom van de aanvrager of de verlener van het bouwrecht.~~
- c ~~Indien de 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, zoals vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.~~
- d ~~Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder A2 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 11 november 1964 is afgegeven of een vergunning conform art. 6.1.2. i), van de bouw- en woningverordening.~~

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 moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven onder nr. 2 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 kadastruittreksel 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 verbouwingswerken moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat de bestaande bestemmingen en hun oppervlakte 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 tenminste 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 voor wat betreft de nieuwe bestemming toegepast.
De gebruikswijziging van overeenkomstig onderhavige voorschriften aangelegde parkeerruimte kan alleen mits voorafgaande compensatie voor wat betreft de ontbrekende stallingsplaatsen overeenkomstig punten 1.1.a tot en met 1.1.c.
- b) Voor verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw gepaard gaand met gehele of gedeeltelijke afbraak, waarbij de toestand vóór de ingreep duidelijk kan vastgesteld worden op het ogenblik van de aanvraag:
 - zonder bestemmingswijziging: alleen voor 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, exporuimten	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	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 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

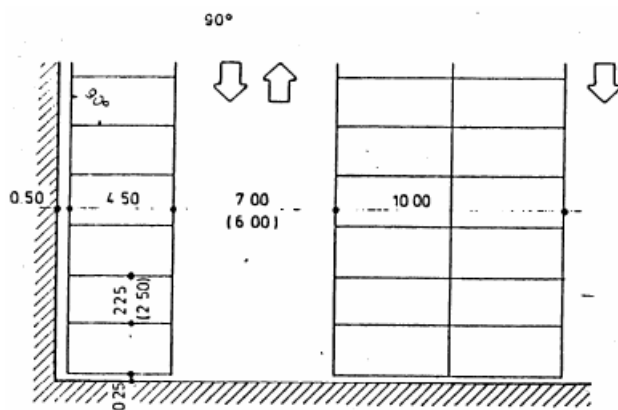
Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woon- en kantoorgebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig

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 $\frac{1}{3}$ van de perceelsbreedte op die rooilijn gemeten, met een maximum van 2 in- en/of uitritten van elk 4m per perceel, tenzij de perceelsbreedte dit niet toelaat
- b. De helling van een op- of afrit mag over een afstand van 5m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedragen.

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

fig. 1 Parkeerruimte en toegangen: vakken 90° en 60°



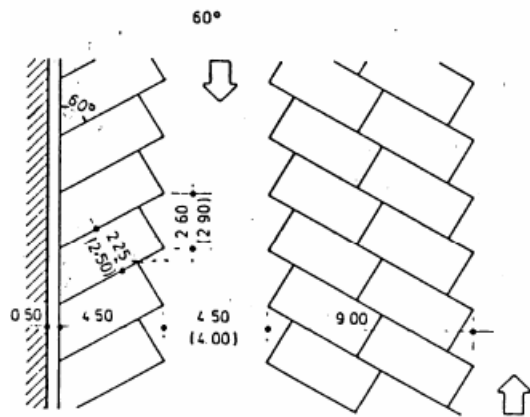
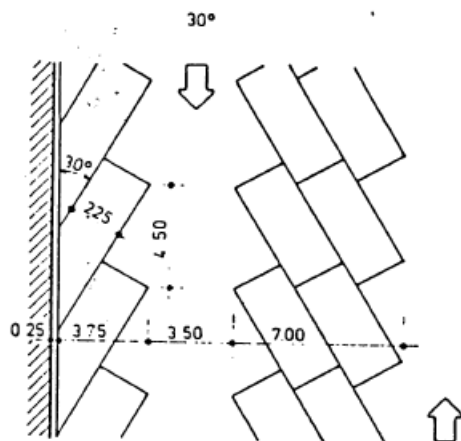
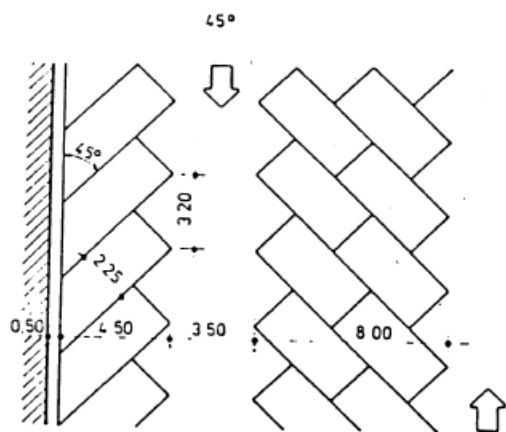


fig. 2 Parkeerruimten en toegangen: vakken 45° en 30°



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 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 partij anderzijds 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 gedeelte van het op te richten gebouw, een clausule 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

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 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 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 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 gedeelte van het op te richten gebouw, een clausule 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

10 EXTRABOUWLAAG

Op de gebouwen met tenminste drie bovenverdiepingen mag boven de hoogte, bepaald in de volgende artikelen, een extra bouwlaag worden opgericht indien in het gebouw een lift wordt voorzien.

a) Plaatsing

1 bij aaneengesloten gebouwen

- op minimum 4m uit het voorgevelvlak
- op minstens 3m uit de achtergevelbouwlijn

2 bij kopgebouwen en hoekgebouwen

- op minimum 4m uit het voorgevelvlak en zijgevelvlak
- op minimum 3m uit de achtergevelbouwlijn

b) Hoogte

Maximum 3m boven het dakpeil

c) Welstand

Op minimum 1m achter het voorgevelvlak van de extrabouwlaag mogen de schoorstenen 1m boven deze bouwlagen uitsteken. Alle andere bovendakse constructies dienen in de extrabouwlaag begrepen te zijn.

De gevels moeten worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de overeenkomstige gevel van de overige bouwlagen

Artikel 2 STROOK VOOR AANEENGESLOTEN WONINGBOUW

2.01. Bestemmingsvoorschriften

a) Hoofdbestemming:

Onbeperkt toegelaten: wonen: eengezinshuizen en meergezinshuizen

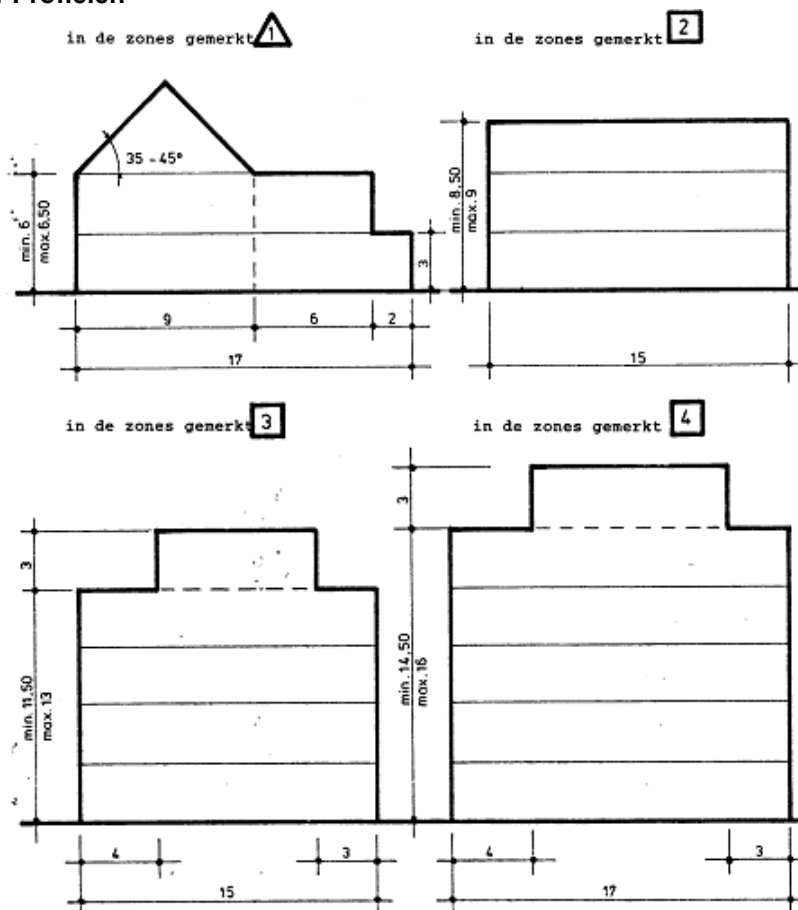
b) Nevenbestemmingen:

Nevenbestemmingen die op buurtniveau, omwille van hun specifieke en frequente relatie tot het publiek, noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met woonfunctie en hiervoor geen abnormale hinder veroorzaken.

- kleinwinkelbedrijven, met een maximumverkoopsoppervlakte van 30m², enkel toegelaten op de benedenverdieping en met uitsluiting van elke vorm van opslagplaats en/of industriële werkplaats voor bereiding of vervaardiging van producten.
- in de stroken gemerkt W mag het volledige gelijkvloers (binnen de bouwstrook) een handelsbestemming, winkels + kantoren alsook aanverwante bestemmingen hebben
- verzorgende bedrijven (enkel op benedenverdieping over max. 30m²)
- gemeenschapsuitrusting (enkel buurtgebonden over max. 30m²)

2.02. Bebouwingsvoorschriften

1 Profielen





2 Bebouwingswijze en plaatsing van de gebouwen: aaneengesloten volgens plan

3 Afmetingen van de gebouwen:


binnen de profielen voormeld in 1.02.

- bouwhoogte:

 in. 14,50m max. 16,00m

 min. 11,50m max. 13,0

: min. 8,50m max. 9,00m

: min. 6,00m max. 6,50m

binnen deze marges moet de kroonlijsthoogte aansluiten bij deze van het eventueel bestaande aanpalend gebouw.

- bouwdiepte: zie plan

In de strook gemerkt  moet de bouwdiepte van de 1^e verdieping beperkt worden tot

max. 3,00m voorbij de achtergevel van het eventueel bestaand aanpalend gebouw en dit over een breedte van min. 2,00m, tenzij de gebuur zich akkoord verklaart met een grotere bouwdiepte.





4 Welstand

Dakvorm:

- zie profielen art. 2.02.1
- voor de stroken met schuine bedaking: zadeldaken (nok evenwijdig aan de straat) helling variërend tussen 35° à 45°, doch aansluitend bij het eventueel bestaande profiel van de gebouwen dat binnen deze dakhellingen valt.


Dakkapellen: dakterrassen zie art. 1.05.

Materialen:

- gevels: alle gevels in lichtkleurige gevelsteen voor de stroken gemerkt   
- Gevelsteen van rood – bruine tint voor de strook gemerkt 
- Bedaking: pannen roodbruin of grijs, leien grijs (met uitsluiting van alle andere materialen)

2.03 Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte per kavel:

- 7,00m,
- 5,00m in de strook gemerkt 

Zijdelingse perceelsgrenzen loodrecht op de voorgevelbouwlijn.

ARTIKEL 3 VOOR- EN ZIJTUINSTROKEN - BINNENPLAATSEN EN TUINEN

Alle constructies verboden, behoudens deze vermeld in art. [1.05, 4°](#), [5°](#) en [8°](#).

Deze stroken dienen als groenzone te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.

De strook voor binnenplaatsen en tuinen palend aan de strook voor aaneengesloten woningbouw mag ondergronds bebouwd worden als autobergplaats, op voorwaarde dat er een grondlaag van min. 0,50m dikte wordt aangebracht en het peil daarvan zich op max. 1,00m boven het omringende maaiveld bevindt.

Artikel 4 ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGBOUW

4.01. Bestemmingsvoorschriften

a) Hoofdbestemming:

onbeperkt toegelaten: wonen in meergezinshuizen

b) Nevenbestemming:

Nevenbestemmingen die op buurtniveau, omwille van hun specifieke en frequente relatie tot het publiek, noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie en hiervoor geen abnormale hinder veroorzaken.

Zijn toegelaten over het volledige gelijkvloers van de bovengrondse gebouwen: winkels, kantoren en aanverwante bestemmingen.

4.02. Bebouwingsvoorschriften

1° Bebouwingswijze: gegroepeerd volgens een totaalproject (aanleg en bebouwing over de volledige zone) dat eventueel in aaneensluitende fasen kan uitgevoerd worden.

2° Inplanting van de gebouwen: vrijstaand binnen de op het plan aangeduide grens van de hoofdgebouwen.

Onderlinge afstand van de langshevels: minimum 2x de hoogte van de gebouwen.

3° Afmetingen van de gebouwen: max. hoogte 5 verdiepingen + t.v. (19,00m + 3,00m)

4° Bebouwingsdichtheid:

– vloerindex: V/T: max. = 1,5

– bebouwingsindex: max. 50% van de totale terreinoppervlakte mag bovengronds bebouwd worden.

4.03. Welstand

Het totaalproject moet een waardevolle architecturale en urbanistische eenheid vormen.

De bouwvrije zones langsheen de perceelsgrenzen moeten als tuin worden aangelegd.

De vrije zones tussen de hoofdgebouwen dienen eveneens als tuin te worden aangelegd maar mogen gedeeltelijk verhard worden als toegangswegen en bovengrondse parkeerplaatsen doch worden in oppervlakte beperkt tot 30% van de terreinoppervlakte.

De bouwstrook mag geheel of gedeeltelijk ondergronds bebouwd worden op voorwaarde dat ze met min. 0,50m teeltaarde worden afgedekt en het peil daarvan zich op max. 1,00m boven het omringende maaiveld bevindt.

Artikel 5 ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Bestemming

zone A: plantage – kwekerij van bomen en struiken
zone B: constructies zoals serres en dienstgebouw
zone C: recyclagepark.

Inplanting van de constructies

Binnen de daartoe bestaande zone – zie [plan](#)

Afsluitingen

Langs de terreingrenzen geplastificeerd raster van max. 1,80m hoogte.

Artikel 6 BEDRIJFSZONE

6.01. Bestemmingsvoorschriften

- Kleine en middelgrote ondernemingen die geen hinder of gevaarsrisico inhouden voor de omgeving
- Bedrijfsgebouwen voor opslag en productie
- Burelen behorend bij het bedrijf
- Woning voor uitbater of huisbewaarder

6.02. Bebouwingsvoorschriften

1 Bebouwingswijze en plaatsing van de gebouwen:

- Aaneengesloten, zowel op de zijdelingse als achterste perceelsgrenzen, binnen de bouwstrook (zie plan).
- Op een perceel, gelegen naast reeds bebouwde percelen waar er zijtuinstroken zijn vrijgehouden, moet er eveneens een strook van minimum 6,00m breedte vrijgehouden worden (waarvan 3,00m begroend moet worden langs de perceelsgrens)
- Verplichte voorgevelbouwlijn: ([zie plan](#))
op 6,00m en 8,00m uit rooilijn Kernenergiestraat
op 15,00m uit de rooilijn van de ontworpen Neerlandweg
op 5,00m uit de rooilijn van de ontworpen Verbindingsstraat

2 Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte

- voorgevel 7,00m (= gelijkvloers + 1 verdieping)
- scheidgevels en gevels op de uiterste bouwlijnen: max. 7,00m
- max. 10,00m hoogte, binnen het vlak van 45° daaruit vertrekkend

Bouwdiepte

tot einde perceel

3 Welstand

- Gevels: duurzaam, constructief en esthetisch verantwoord
- Bedaking: hoofdgebouwen langs de straat: plat afgedakt
daarachter liggende constructies mogen met schuine bedaking afgedekt worden, in hoogte beperkt tot 10,00m.
- Aanleg van de bouwvrije stroken: over minimum 3,00m langs de rooilijnen en zonegrenzen: streekeigen beplanting
- Verhardingen zijn toegelaten voor toegangen en parkings.
- Per perceel wordt slechts 1 in- en uitrit van max. 5,00m breedte toegelaten.

6.03. Verkavelingsvoorschriften:

- max. oppervlakte per perceel: 3000m²
- max. breedte aan de straat: 30,00m
- zijdelingse perceelsgrenzen: loodrecht op de rooilijn.

ARTIKEL 7 PARKZONE

Deze zone is bestemd om zodanig te worden ingericht dat ze haar sociale functie kan vervullen als openbaar park of privé – domein.

Zij vervult tevens een bufferfunctie tussen woonzone en bedrijfszone.

Zij vormt de aanzet bij de park- en woonzone op de resterende gronden van het woonuitbreidingsgebied (zie bijgevoegde structuurschets)

Aanleg

Wandel- en fietswegen

Rust- en speelhoekjes (sportvelden niet toegelaten)

Bebouwing

Alle constructies verboden, behoudens deze voor de uitrusting van de zone.

Bestaande constructies mogen behouden blijven en kunnen aangepast of hersteld worden, echter zonder dat de volumes ervan worden uitgebreid.

Een reconversie van de bestaande bestemming kan slechts toegelaten worden alleen ter uitrusting van het parkgebied.

Artikel 8 - BIJZONDERE BEPALINGEN

8.01. AFWIJKING VOOR BIJZONDERE GEBOUWEN.

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart kunnen afwijkingen worden toegestaan voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming.

8.02. AFWIJKING BIJ VERKAVELING VOOR WONINGBOUW.

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart kan, op voorstel van het College van burgemeester en schepenen, in een verkaveling voor woningbouw, door de Minister of door de Gemachtigde ambtenaar afwijking worden toegestaan wat de afmetingen en de plaatsing van de gebouwen, alsmede de aard en de kleur van de te verwerken materialen betreft. In dat geval worden de voorschriften van het onderhavig bijzonder plan – ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet – binnen de grenzen van de verkaveling vervangen door die welke bij de vergunde verkaveling zijn gevoegd.

8.03. AFWIJKINGEN VOOR REEDS GEVORMDE PERCELEN

- a) voor de percelen die gevormd zijn voor 22 april 1962 of die grenzen aan een blinde zijgevel, kan afwijking van de afmetingen der bouwpercelen en van de bebouwingswijze, zoals voorgeschreven door de voorgaande artikelen, toegestaan of opgelegd worden.
- b) afwijking van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart kan, voor zoveel nodig, worden toegestaan voor de percelen die gelegen zijn in een verkaveling voor woningbouw verricht voor of in uitvoering op 22 maart 1962, wanneer die verkaveling werd of wordt verricht overeenkomstig een plan dat door het bestuur van de stedenbouw gunstig werd geadviseerd.
Dezelfde afwijking kan worden toegestaan wanneer de verkaveling werd of wordt verricht overeenkomstig een verkavelingvergunning verleend na 22 april 1962 en voor de datum van de inwerkingtreding van het onderhavige bijzonder plan van aanleg, voor zover de verkavelingvergunning afwijkt van de bepalingen van de voorgaande artikelen en/of de aanduidingen op de kaart.
- c) Wanneer de afmetingen van een op 22 april 1962 bestaand perceel kleiner zijn dan die voorgeschreven in de voorgaande artikelen, kan een ruil- of herverkaveling met de in de omgeving liggende percelen in strijd met de voorschriften van die artikelen worden toegestaan, voor zover de afmetingen van de ruil- of herverkavelde percelen drie vierde overschrijden van de afmetingen bepaald in de voorgaande artikelen.

8.04 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK AAN DE RIJKSWEGEN

Onverminderd de bepalingen van de voorgaande artikelen moeten aan de rijkswegen de volgende voorschriften worden in acht genomen.

- a) Verplichte afsluiting aan de openbare weg
De percelen waarop gebouwen in achteruitbouw worden opgericht, moeten tezelfdertijd op de weggrens worden afgesloten.
- b) Beplantingen.
In de voortuinstroken mogen beplantingen van meer dan 1,50 meter hoogte slechts worden opgericht of in stand gehouden, op minimum 2,00 meter achter de rooilijn; zij moeten verspringen met de wegbeplanting.
In de nabijheid van bochten en van een kruising van wegen zijn beplantingen die het zicht belemmeren verboden.

8.05 ERFDIENSTBAARHEDEN VOOR OPENBAAR NUT

Deze kunnen ook buiten de daarvoor speciaal bestemde “zonering als openbare weg” worden toegestaan voor zover ze niet hinderlijk zijn voor de normale algemene bestemming van de betrokken zone waarbinnen de erfdienstbaarheden worden opgelegd en voor zover ze het architectonisch karakter van het betrokken gebied niet verstoren.