

V - VOORSCHRIFTEN

I. ALGEMEENHEDEN

ART. 1. ALGEMENE BEPALINGEN.

Het verkavelingsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.

De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid. In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gekwoteerde grafische gegevens voorrang.

Begrenzing van de bouwzones

De verschillende bouwzones zijn op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. De grens van de bouwzone is een uiterste bouwlijn.

Behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op ten minste 3 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

De achtergevels van de woningen moeten zich ten minste op 8 m van de achterste grens van de tuin bevinden wanneer deze paalt aan een andere tuin of hof.

ART. 2. OPENBARE WEGEN

a. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand.

b. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

c. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het Gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het Gemeentebestuur gesteld zijn.

d. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen...

ART. 3. OPENBARE VOETWEGEN

De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen moeten, wanneer zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand.

In de zone voor gemeenschappelijk groen zal een voetpadverbinding worden gerealiseerd volgens de puntlijnaanduiding op het plan. Het te realiseren voetpad zal volgens deze puntlijn gerealiseerd worden met een mogelijke ligging van 15 m links of rechts van deze lijn.

ART. 4. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

Behalve de voorschriften betreffende de eisen waaraan de gebruikte materialen moeten voldoen, dienen de gebouwen opgenomen in een kader, passend in het streekeigen karakter.

a. De dakhellingen variëren tussen 15 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonneenergie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten.

b. Gegevens betreffende verdiepingen.
De bouwhoogte wordt bepaald door gelijkvloers plus dak waarin een verdieping mag verwerkt worden. De hoogte op de kroonlijst is maximum 4,40 m en de nokhoogte maximum 7,50 m.

c. Alle scheidingsgevels van nieuwe gebouwen moeten zoveel mogelijk rechtstandig op de bouwlijn worden opgetrokken tot op een diepte van gelijke afmeting als de diepte der hoofdgebouwen of tot aan de diepte der voor hoofdgebouwen voorbehouden zones, indien zones op het plan zijn aangeduid. Voorgaand voorschrift vervalt indien op het plan anders is aangeduid of indien binnen de daarvoor toegelaten zones gebouwen worden opgetrokken op een afstand van de straatgrens van meer dan twintig meter.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten als de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

Waar het gaat over gebouwen op te richten in zones bestemd voor alleenstaande of per twee gegroepeerde bouwingen geldt hetzelfde ook voor de achtergevel.

d. Verbouwingswerken aan bestaande gebouwen, die niet voldoen aan de voorschriften, kunnen toegelaten worden op voorwaarde dat er geen nieuwe elementen ontstaan die strijdig zijn met de voorschriften van onderhavig verkavelingsplan.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ART. 5. AFSLUITINGEN

5.1. Materialen.

a. Voortuinen.

Levende hagen en muurkonstrukties in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.

b. Zijtuinen en achtertuinten.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen behorende tot de hedendaagse architectuur zijn toegelaten.

5.2. Hoogte.

a. Voortuinen.

Hoekpercelen aansluitend bij de straat, maximum 0.60 m.

Tussenliggende percelen maximum 1.00 m

Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende verplichtingen opgelegd worden.

b. Zijtuinen en achtertuinten.

Maximumhoogte 2.00 m

5.3. Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de bestemming van het af te sluiten perceel en de bestemming binnen de afsluiting, b.v. zoals weiden, nutsvoorzieningen en bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

5.4. Niveau van de aanleglijn der afsluitingen.

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan wordt bepaald door het gemeentebestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden, enerzijds met de op het plan aangeduide rooilijnen en met het feit dat de strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbaar domein en de rooilijn, later op de inplantingshoogten van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

ART.6. GEBRUIK VAN MATERIALEN

ART. 6.1. MATERIALEN IN HET LANDSCHAP

Alle materialen moeten, wanneer zij tot landschapsbeeld verenigd, een eenheid vormen die in geen geval het gevoel van eksotisme doet ontstaan. Uitzicht en keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.

ART. 6.2. LEVENDE MATERIALEN IN HET LANDSCHAP

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 50% behoren tot de ecologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

Slechts de groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

ART. 6.3. DODE MATERIALEN IN HET LANDSCHAP

Met landschapselementen-bouwmateriaal van dode aard worden bedoeld alle bouwmateriaal van niet levende aard. Zij mogen niet eksotisch aandoen en alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen van artikel 6.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen. Beton is toegestaan voor zover het beantwoordt aan de eisen van artikel 6.1. Glimmende metalen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

Het zichtbaar bouwraamwerk mag niet gebeuren in metaal of beton tenzij kan aangetoond worden dat zij beantwoorden aan de eisen van de hedendaagse architectuur en beantwoorden aan de eisen van art. 6.1. De kleurvariatie van de dakbedekking is van roodbruin tot bruin, en van grijs tot zwart.

ART. 7. BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN

1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden :

- a. groene zones zoals hoven, tuinen, parken beplante taluden en holle wegen te doen verdwijnen of te verkleinen ;
- b. hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen.

Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m hoogte een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, enz.

2. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het Schepencollege in geval van heikracht en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van deel 1. van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

ART. 8. VISUELE MEDIA.

ART. 8.1. PUBLICITEIT

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake

ART. 8.2. MEDEDELINGSPANELEN VOOR MEDEDELINGEN, PUBLICITEIT EN VERKIEZINGEN

Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal, na vergunning op borden geplaatst door het Gemeentebestuur of op plaatsen aangeduid door het Schepencollege.

ART. 8.3. SIGNALISATIE

Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer (K.B. 1.12.1975) en aanvullingen, en aan het gemeentelijk politiereglement.

ART. 8.4. AANDUIDINGSPANELEN.

Het aanbrengen van reclame, van welke aard ook, is algemeen verboden, tenzij met voorafgaandelijke vergunning van het schepencollege. Het aanbrengen van een plaat die een beroep aanduidt en geen 0,50 m² overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

ART. 9. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

ART. 9.1. BEBOUWING

Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen alleenstaand of per twee gekoppelde woningen. Verzorgende nevenactiviteiten (zoals vrije beroepen, kapper, e.d.) kunnen toegelaten worden.

De percelen voorzien voor koppelwoningen mogen worden samengevoegd tot een perceel voor een alleenstaande woning.

De gebouwen moeten beantwoorden aan de eisen van art.4 en art.6.1 en 6.3. Bij koppelwoningen wordt de architectuur van het gebouw bepaald door de eerst gebouwde woning.

De kavels hebben een minimum breedte van (tenzij anders aangegeven op plan) :

- 17 m. voor de eengezinswoningen
- 10,50 m. voor de koppelwoningen

Voor achterliggende percelen is de doorgang minimum 4 m breedte, en worden de gebouwen ingeplant op minimum 8 m van de eigendomsgrenzen.

De achteruitbouwzone bedraagt minimum 6 m. en maximum 10 m vanaf de rooilijn, behoudens anders aangegeven op plan.

De voortuinstroken die tussen rooi- en bouwlijn ontstaan, dienen te beantwoorden aan de eisen van art. 10.

De bouwdiepte is maximum 18 m.

ART. 9.2. PRIVE-TUINEN OPEN BEBOUWING

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

Daar waar de prive-tuinen grenzen aan de zone voor gemeenschappelijk groen, wordt een zone van 2 m breedte, grenzend aan deze zone, voorzien als zone 'non aedificandi'. Deze zone zal volledig worden beplant met een streekeigen beplanting, en een hoogte van minimum 1,80 m. Coniferen zijn in deze zone niet toegelaten.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen voor gereedschappen en serres, voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht, toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer is dan 6 m² en de maximum hoogte niet meer dan 2,25 m bedraagt.

Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of in het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, in de natuurlijke kleur en de dakvorm hellend, bedekt met pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze. Hout is ook toegelaten voor de dakbekleding.

De kleur van de dakbedekking is bruin, bruinrood, groen, grijs of zwart. De afstand van deze schuil- of bergplaatsen tot de eigendoms-grens moet minstens gelijk zijn met de hoogte van het gebouwtje. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag der aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendoms-grens gebouwd worden.

ART. 10 ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN

Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen. De gebruikte materialen dienen te beantwoorden aan de eisen van art. 6.

Minstens 80% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant/en of bezaaid. De nodige inrit van 3 m breedte voorzien voor een garage wordt niet in het tuinoppervlak berekend.

Tenminste één hoogstammige boom of heester of struik van 1ste grootte (volwassen gegroeid tussen 2,50 m en 5 m) dient voorzien te worden per voortuinstrook wanneer de diepte van de voortuin meer dan 9 m en de oppervlakte tenminste 50 m² bedraagt.

ART. 11. GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

Het groen in deze zone is in wezen een gemeenschappelijk groen waarin ondermeer moet zijn verweven dat wat de bewoners van de zone nodig hebben voor recreatie van korte duur.

Naast deze functionele groenelementen dient de inrichting van deze zones te beantwoorden aan de plaatselijke landschappelijke kenmerken (inheemse beplantingen), en zal de inrichting gebeuren in functie van weilandengemeenschappen en parkassortiment (zie Colomapark).

Verder dienen voorzieningen voor voetgangers en fietsers voorzien te worden in de centrale groen zone tussen de E. Rooselaersstraat en de Hoge Paal.