

# **BPA ZOLDER CENTRUM – UITBREIDING CENTRUM 2**

## Stedenbouwkundige voorschriften

### **Titel 1 – Algemeenheden**

#### Art. 1 – Grens van het bijzonder plan van aanleg

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

#### Art. 2

De gebouwen op te richten langsheen de nieuw ontworpen straten kunnen slechts toegestaan worden nadat deze straten volledig zullen aangelegd en uitgerust zijn.

#### Art. 3 – Publiciteit

Het is in de algemene regel verboden, behalve in de gebieden van onder voorwaarden in de volgende artikelen opgenoemd, reclame of publiciteitselementen aan te brengen, zoals panelen, uitsteekborden, aanplakbrieven, enz...

Zijn nochtans toegelaten :

- Het aanplakken door de openbare diensten van teksten en berichten uitgaande van hun diensten en die ter kennis van het publiek dienen gebracht te worden.
- Het aanplakken van notariële berichten.
- Het gebruik van aanduidingsplaten en inlichtingpanelen betreffende politie en bestuurlijke noodwendigheden en voor zover deze platen of panelen geen publicitair karakter hebben.

#### Art. 4 – Breedte der gebouwen

- a. In de zone voor gesloten bebouwing is de straatgevelbreedte minstens 6 m
- b. In de zone voor half open en open bebouwing is de straatgevelbreedte minstens 8 m
- c. In de zone voor villabouw is de straatgevelbreedte minstens 12 m
- d. De scheidingsmuren der hoofdgebouwen in de gesloten bebouwing alsmede in de half open bebouwing zullen zo mogelijk loodrecht staan op de voorbouwlijn.

#### Art. 5 – Zone voorbehouden voor koeren en hovingen

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaot koeren en hovingen. Ingeval van een toegestane afwijking wat betreft de afmetingen en de plaatsing der gebouwen, zoals voorzien door art. 51 der wet van 29/03/1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, kan de hiertoe in aanmerking komende oppervlakte onttrokken worden aan de bij huidig artikel opgelegde bestemming.

Zijn alleszins toegelaten : het oprichten van vrijstaande achtergebouwen in functie van bergplaats.

De totale oppervlakte dezer vrijstaande achtergebouwen mag evenwel de 1/5 der op huidig B.P.

voorbehouden oppervlakte van koeren en hovingen niet overschrijden en dit met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Zij mogen slechts opgericht worden op minimum 6 m achter de gevellijn, op de perceelsscheiding in geval van gelijktijdig bouwen met de buur of tegen een reeds bestaande achtergebouw, of, in alle andere gevallen op minimum 3,50 m afstand dezer perceelsscheiding. De hoogte der kroonlijst hiervan mag de 3,50 m niet te boven gaan. Indien dit achtergebouw zichtbaar is van op enige openbare weg dient dit opgetrokken te worden in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw. De dakhelling is naar keuze van de ontwerper, behoudens op de perceelsscheiding waarbij overeenstemming met dit van de buur vereist is. In geval van schuine daken staat de nok loodrecht op de perceelsscheiding.

#### Art. 6 – Achteruitbouwstrook

Een beplanting is hier verplichtend. Straat- en zijdelingse (tot de voorbouwlijn) afsluitingen zullen in metselwerk, bestaande uit parament- of natuurstenen, uitgevoerd worden. De hoogte mag de 15 cm niet overschrijden. Een haagbeplanting mag achter het muurtje aangeplant worden waarvan de maximum hoogte de 70 cm niet mag te boven gaan.

#### Art. 7 – Afsluitingen op perceelsscheidingen

- a. Afsluitingen op vrijblijvende perceelsscheidingen gaande vanaf de voorbouwlijn tot de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 70 cm.
- b. Afsluitingen op perceelsscheidingen gaande vanaf de achtergevellijn der hoofdgebouwen mogen in de zone voor open bebouwing enkel in een haagbeplanting uitgevoerd worden met een maximum hoogte van 1,50 m.
- c. Afsluitingen op de perceelsscheidingen in de zone voor halfopen bebouwing, gaande vanaf de achtergevellijn der hoofdgebouwen mogen uitgevoerd worden in metselwerk tot een maximum hoogte van 2,60 m en een maximum lengte van 6 m. In de gesloten bebouwingszone mag een afsluiting van dezelfde hoogte in gelijk welk degelijk materiaal opgetrokken worden, indien niet zichtbaar van op enige openbare weg, zowel dient tenminste gewone baksteen gebruikt te worden.

### **Titel II – Zone voor gesloten bebouwing**

#### Art. 8 – Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen, handelshuizen, huisnijverheden of alle andere instellingen die noodzakelijk behoren bij het sociale leven der betrokken residentiële zone.

De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de gemeenschap. Het oprichten van industrieën of daarmee in omvang of in aanzienlijke hinder gelijk te stellen werkelementen of opslagplaatsen is verboden.

#### I. ZONE AANGEDUID : P = GESLOTEN BEBOUWING

##### A. Hoofdgebouwen

#### Art. 9 – Bouwwerken

In deze zone moet het perceel volledig dicht gebouwd worden, tenzij het vrijblijvend gedeelte tenminste 6 m breedte heeft met het oog op latere tegenbouw.

#### Art. 10 – Materialen

- A/ Dragende elementen : - geëmailleerd staal  
- geanodiseerde aluminium  
- gebakiliseerd hout  
- prefab beton
- B/ Vullingspanelen : - geëmailleerd asbest  
- sierglas  
- hout  
- aluminium  
- sierstenen

C/ Kleuren : de overwegende kleur zou neutraal zijn en maximum tweemaal 8 % zou mogen uitgevoerd worden in helle kleuren.

#### Art. 11

Enkel moderne gebouwen met handelskarakter zullen in deze zone worden opgericht. Deze zullen bestaan uit gelijkvloers en minimum twee verdiepingen. Een harmonisch geheel dient nagestreefd voor iedere woninggroep.

#### Art. 12 – Platte daken zijn verplichtend

Kroonlijst : De kroonlijst zal maximum 0,50 m oversteken en mag eventueel volledig gelijk met de voorgevel komen. Eventuele luifel mag gaan over gans de lengte van het gebouw met een maximum uitsprong van 2 m.

### Art. 13 – Publiciteit

De voorgevels alleen mogen reclame dragen met het doel de gefabriceerde en verkochte producten van het huis kenbaar te maken. Deze publiciteit mag 1/20<sup>ste</sup> van de totale oppervlakte van de voorgevel niet overtreffen.

## II. ZONE voor GESLOTEN BEBOUWING – niet aangeduid onder P

### A. Hoofdgebouwen

#### Art. 14 – Bouwwerken

In deze zone moet het perceel volledig dicht gebouwd worden, tenzij het vrijblijvend gedeelte tenminste 6 m breedte heeft met het oog op latere tegenbouw.

#### Art. 15 – Materialen

In deze zones zullen de voorgevels en eventuele zijgevel, alsmede al de van de openbare weg zichtbare delen van het gebouw (schouwen, enz.) uitgevoerd worden als volgt :

1° in sierstenen

2° in natuur- of kunstmatige stenen

3° in andere fantasiematerialen op voorwaarde dat zij esthetisch verantwoord zijn en aangepast aan het kader van het gebouw en van de omgeving.

Een harmonisch geheel dient nagestreefd voor iedere woninggroep.

#### Art. 16 – Dakbedekking

Deze zal bestaan uit pannen, natuurleien, asbestcementleien met uitzondering voor de bouwwerken met twee verdiepingen. Eénzelfde dakbedekking (aard en kleur) zal betracht worden voor een woninggroep die één geheel vormt.

#### Art. 17 – Daken

Voor bouwwerken met één verdieping is een dakhelling van minimum 25 ° verplichtend. Eén dakraam is toegelaten onder voorwaarde dat zij staande opgericht wordt op minstens 1 m afstand der mandelige muur, te beginnen 50 cm achter de voorgevel en met een maximum hoogte van 1,20 m.

#### Art. 18 – Publiciteit

De voorgevels alleen mogen reclame dragen met het doel de gefabriceerde en verkochte producten van het huis kenbaar te maken. Deze publiciteit mag 1/20<sup>ste</sup> van de totale oppervlakte van de voorgevel niet overtreffen.

### B. Aanhorigheden

#### Art. 19 – Daken en materialen

Baksteensoorten zijn verplichtend. Ingeval van hellende daken is de dakbekleding idem als het hoofdgebouw. De helling der daken is naar keuze van de ontwerper maar is aan te passen indien er wordt gebouwd tegen een bestaande aanhorigheid.

### C. Hoogte der gebouwen

#### Art. 20 – Gebouwen met één verdieping

De hoogte van de hoofdgebouwen met één verdieping zal alleszins schommelen, tussen 6 m en 6,50 m vanaf gaanpad tot boven rand der kroonlijst, met aanpassing aan het eventueel naastliggend gebouw.

#### Art. 21 – Aanhorigheden

De hoogte der kroonlijst bedraagt maximum 3,50 m.

## TITEL III – ZONE voor HALFOPEN BEBOUWING

### Art. 22 – Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen, handelshuizen, huisnijverheden of alle andere instellingen die noodzakelijk behoren bij het sociaal leven der betrokken residentiële zone.

De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de gemeenschap. Het oprichten van industrieën of daarmee in omvang of in aanzienlijke hinder gelijk te stellen werkplaatsen of opslagplaatsen is verboden.

#### A. Hoofdgebouwen

### Art. 23 – Bouwwerken

In deze zone zijn toegelaten alleenstaande en groepen van maximum zes aan elkaar sluitende woningen, waarvan de eerste en de laatste woning een open zijgevel zal bezitten. Deze zijgevel zal opgericht worden op een afstand van minimum 3 m tot de perceelsscheiding.

### Art. 24 – Materialen

De voorgevel, de open zijgevels, alsmede al de van op de openbare weg zichtbare delen van het gebouw, schouwen, enz.. zullen uitgevoerd worden als volgt :

1° in sierbaksteen

2° in natuur- of kunstmatige steen

3° in andere fantasie-materialen op voorwaarde dat zij esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw en van de omgeving.

Een harmonisch geheel dient nagestreefd voor eenzelfde woninggroep.

### Art. 25 – Dakbedekking

Deze zal bestaan uit pannen, natuurleien, asbestcementleien. Eenzelfde dakbedekking (aard en kleur) zal betracht worden voor een woninggroep die een geheel vormt. Een dakoversteek op de zichtbaarblijvende zijgevel van 40 cm is verplichtend.

### Art. 26 – Daken

De dakhelling dient gevolgd te worden zoals is vastgelegd op het Bijzonder Plan van Aanleg onder de tekens : P – S1 – S2 en S3.

### Art. 27 – Publiciteit

De voorgevels alleen mogen reclame dragen met het doel de gefabriceerde en verkochte producten van het huis kenbaar te maken. Deze publiciteit mag 1/20<sup>ste</sup> van de totale oppervlakte van de voorgevel niet overtreffen.

#### B. Aanhorigheden

### Art. 28 – Daken en materialen

Baksteensoorten zijn verplichtend. Ingeval van hellende daken is de dakbekleding idem als het hoofdgebouw. De helling der daken is naar keuze van de ontwerper, maar is aan te passen ingeval wordt gebouwd tegen een bestaande aanhorigheid.

#### C. Hoogte der gebouwen

### Art. 29 – Hoogte der hoofdgebouwen

De kroonlijsthoogte zal schommelen tussen 6 m en 6,50 m vanaf gaanpad tot bovenrand der kroonlijst. Het verloop van het dak aan straatzijde en der kroonlijsthoogte zal dezelfde zijn als deze van het meest recente gebouw van hetzelfde blok.

### Art. 30 – Hoogte der aanhorigheden

De hoogte der kroonlijst bedraagt maximum 3,50 m.

## TITEL IV – ZONE voor OPEN BEBOUWING

### Art. 31 – Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen en handelshuizen.

#### A. Hoofdgebouwen

### Art. 32 – Bouwwerken

In deze zone zijn slechts toegelaten vrijstaande en gejumileerde bouwwerken. De open zijgevels zullen een minimum afstand van 3 m tot de perceelsscheiding bewaren.

### Art. 33 – Materialen

Alle buitengevels en overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens :

1° in sierbaksteen

2° in natuur- of kunstmatige steen

3° in andere fantasiematerialen op voorwaarde dat zij esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw en van de omgeving.

4° in geval van gewone bakstenen zullen de gevels geschilderd worden.

In geval van gejumileerde bouw dient een harmonisch geheel verkregen.

### Art. 34 – Daken

Deze zullen bedekt worden met pannen, natuurleien, asbestcementleien of riet. Roofing is toegelaten onder voorwaarde dat de helling van het dak de 20° niet overtreft.

Een dakoversteek van minimum 40 cm op de zijgevels is verplichtend.

De dakhelling dient gevolgd te worden zoals is vastgelegd op het Bijzonder Plan van Aanleg onder de tekens : P – S1 – S2 en S3.

### Art. 35 – Hoogte der gebouwen

De hoogte der gebouwen is maximum 6,50 m vanaf gaanpad tot bovenrand der kroonlijst. Voor gejumileerde bouw is dezelfde nok- en kroonlijsthoogte verplichtend.

### Art. 36 – Publiciteit

De voorgevels alleen mogen reclame dragen met het doel de gefabriceerde en verkochte producten van het huis kenbaar te maken. Deze publiciteit mag 1/20<sup>ste</sup> van de totale oppervlakte van de voorgevel niet overtreffen.

#### B. Aanhorigheden

Art. 37 – De aanhorigheden zullen samen met het woonhuis één geheel vormen, onder één zelfde dak gebouwd en in hetzelfde materiaal opgetrokken. De afstanden, vermeld onder art. 32 voor de hoofdgebouwen, dienen vanzelfsprekend hier geëerbiedigd te blijven.

## TITEL V – ZONE voor VILLABOUW

### Art. 38 – Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van villa's en landhuizen.

#### A. Hoofdgebouwen

### Art. 39 – Bouwwerken

In deze zone zijn slechts toegelaten, vrijstaande bouwwerken, ingeplant op minimum 10 m van de perceelsscheidingen. Eén achteruitbouwstrook van minstens 25 m dient in acht genomen te worden.

#### Art. 40 – Materialen

Alle buitengevels en overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens volgende voorschriften :

1° in sierbakstenen

2° in natuur of kunstmatige stenen

3° in andere fantasie-materialen op voorwaarde dat zij esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw.

4° in geval van gewone bakstenen zullen de gevels geschilderd worden.

#### Art. 41 – Dakbedekking

Deze zal bestaan uit pannen, natuurleien, asbestcementleien of riet met een verplichte oversteek van 40 cm.

#### Art. 42 – Daken

Een dakhelling van minimum 25° is verplichtend.

#### Art. 43 – Hoogte der gebouwen

De hoogte der hoofdgebouwen is maximum 6,50 m vanaf gaanpad tot bovenrand der kroonlijst.

### B. Aanhorigheden

Art. 44 – Artikel 37 is hier van toepassing.

Afzonderlijke autobergplaatsen zijn toegelaten. Zij dienen echter zowel wat betreft bouwwerken als daken, uit dezelfde materialen opgetrokken als het hoofdgebouw.

### TITEL VI – OPENBARE GROENPARKEN

Art. 45 – Stroken voorbehouden en uitsluitend bestemd voor beplanting met gemeenschappelijk onderhoud en onder publieke bescherming.

### TITEL VII – ZONE NON-AEDIFICANDI

Art. 46 – Er mogen geen nieuwe gebouwen van welke aard ook opgericht worden.

### TITEL VIII – ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Art. 47 – In deze zone zijn enkel gebouwen van openbaar nut toegelaten, aangepast tevens aan de omgeving.

### TITEL IX – ZONE voorbehouden voor SPORT EN ONTSPANNING

Art. 48 – Deze zone is uitsluitend voorbehouden aan gebouwen en inrichtingen voor sport en ontspanning.

### TITEL X – PRIVATE GROENZONE

Art. 49 – Deze zone is voorbehouden voor beplantingen met privaat onderhoud. Zijn enkel toegelaten de gebouwen van het Domherenhuis en hun uitbreiding.

### TITEL XI – ZONE voorbehouden voor SPEELPLEINEN

Art. 50 – Deze zone is bestemd voor hovingen, aanplantingen, speel- en sportpleinen met bijzondere installatie, met uitsluiting van elke andere bestemming.