

# Artikel 0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

## 0.01. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw  
Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
2. Achtergevel van het hoofdgebouw  
Gevel gericht naar de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
3. Achtergevelbouwlijn  
Grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
4. Autobergplaats  
Bergplaats opgericht in duurzame en esthetische materialen, opgericht met als doel het plaatsen van één of meer gemotoriseerde voertuigen.
5. Balkon (1)  
Niet-gelijkvloers, voor een muur aangebracht open platform, dat uit de daaraan grenzende binnenruimte via een deur toegankelijk is en dat door een borstwering wordt afgesloten.
6. Binnenplaatsen en tuinen : het perceelsgedeelte gelegen tussen de achter-perceelsgrens en de strook voor hoofdgebouwen.
7. Dakbasis  
Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt..
8. Dakkapel (1)  
Klein uitspringend venster dat het dakvlak onderbreekt.
9. Dakterras  
Terrasvormige uitsparing in een dakvlak.
10. Dakvenster (1)  
Uit het dakvlak vooruitspringend, boven de kroonlijst opgaand venster met het dak door zijwanden verbonden.
11. Dakvlak  
Volledige oppervlakte van één zijde van een dak.
12. Dakvlakvenster  
Venster gelegen in het dakvlak.

13. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De draagkracht van de ruimte bepaalt de maximum omvang en de aard van de activiteiten in een bepaald gebied. Een gebied kan ofwel één specifieke activiteit bevatten (bijvoorbeeld landbouw, wonen, industrie, recreatie), ofwel een complex samengaan van verschillende activiteiten. In de meeste gebieden is dit laatste het geval. Een duurzaam gebruik van de ruimte houdt in dat rekening wordt gehouden met een grens, een maximaal toelaatbare belasting, waarboven de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. Deze grens kan per gebied verschillen. Het bepalen van de draagkracht van een gebied is niet eenvoudig en het resultaat ervan is dikwijls niet eenduidig. Ze is plaats-, situatie-, en tijdsgebonden. Algemene normeringen volstaan niet om de grenswaarden van de draagkracht te bepalen. Het is noodzakelijk de draagkracht gebied per gebied, geval per geval, na te gaan.
14. Eéngezinswoning  
Gebouw waarvan alle woonvertrekken gezamenlijk dienen tot het gebruik en de huisvesting van één gezin.
15. "Engelse afsluiting"  
Verticale houten paaltjes met elkaar verbonden door metaaldraad.
16. Erker (1)  
Aan de Arabische bouwkunst ontleend, veelhoekig of rond uitbouwsel (van steen of hout), aan de gevel of op de hoek van een gevel, niet uit de grond opgaande, maar uitgekraagd en zich langs één of meer verdiepingen verheffend.
17. Gegroepeerde bebouwing  
Bebouwingswijze, waarbij kleine groepen van minstens twee gelijkvormige gebouwen, huizenblokken (met een maximum breedte van 42 m) genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken en worden begrensd met een kopgebouw.
18. Gekoppelde bebouwing  
Bebouwingswijze, waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op éénzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.
19. Groen dak  
Dak ingericht als beplante daktuin.
20. Handelsinrichtingen  
Onder handelsinrichtingen wordt verstaan : handel, horeca, privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen.
21. Harmonische samenhang  
Een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.

22. Hok  
Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.
23. Hoogstammige boom  
Boom die een stamomtrek heeft van minimum 20 cm op een hoogte van 1 m boven het maaiveld.
24. Huizenblok  
Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw zijn afgewerkt.
25. Kopgebouw  
Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan een zijde afgewerkt kan zijn als een voorgevel.
26. Kroonlijst (1)  
Ook kornis genaamd; de bovenste, uitspringende lijst van een gebouw die de afbakening vormt tussen gevelvlak en dakvlak.
27. Luifel (1)  
Klein afdak.
28. Maaiveld (1)  
Bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.
29. Meergezinswoning  
Gebouw bestemd voor de bewoning van één of meer gezinnen, in het tweede geval ingedeeld in afzonderlijke studio's of appartementen.
30. Profiel (1)  
Omtreklijn van een gebouw of bouwdelen zoals deze zich aftekenen tegen de lucht of tegen een denkbeeldig vlak.
31. Schilddak (1)  
Dak gevormd door twee driehoekige dakvlakken aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijden.
32. Serre (1)  
Met glas dichtgezet houten of ijzeren gebouw - grote broeikas.
33. Terras (1)  
Geëffende, hoger dan de normale begane grond gelegen vlakte, aangelegd als wandel- of zitplaats, aansluitend bij een gebouw.
34. Terreinoppervlakte  
De oppervlakte gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).  
De perceelsoppervlakte is de oppervlakte van een perceel zoals dit blijkt uit de meest recente kadastrale gegevens, of indien daaromtrent onduidelijkheid bestaat, uit een opmetingsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert.

35. **Terreinbezetting**  
De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (exclusief dakoversteken en inclusief uitsprongen boven het maaiveld) op de terreinoppervlakte.
36. **Tuinhuis**  
Kleine bergplaats die wordt opgericht in de tuinstrook en bedoeld is voor berging van in hoofdzaak tuingereedschap of ander klein materiaal.
37. **Tuinstrook**  
De tuinstrook bestaat uit de zijtuinstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
38. **Uitbouw**  
Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
39. **Uitsprong**  
Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
40. **Vloeroppervlakte (V)**  
De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt. Overdekte stapel- en verkoopsruimte wordt ook meegerekend.  
1. alle bovengrondse auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakten boven het maaiveld meegerekend.  
2. bruikbare : de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 2,00 m.  
3. vloeroppervlakte : eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.
41. **Vloer terrein index (V/T)**  
De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte.
42. **Voorgevel**  
Gevel gericht naar de straat of de voortuinstrook.
43. **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 strook voor hoofdgebouwen; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.
44. **Voortuinstrook**  
Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
45. **Vrijstaande bebouwing**  
Bebouwingswijze, waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
46. **Vrijstaande gevel**  
Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

- 47. Woldak (1)  
Dak met afgeschuinde kant aan de korte zijde.
- 48. Woonhuis  
Eén of meergezinswoning.
- 49. Zadeldak  
Dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte, die in een nok samenkomen.
- 50. Zijtuinstrook  
Strook grond, gelegen tussen de zijgevel en de grens van een perceel, waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen.

**Deze terminologie is gebaseerd op de volgende bron :**

- (1) **Haslinghuis Dr. E. en anderen, Bouwkundige termen - Verklarend woordenboek der Westerse architectuurgeschiedenis, uitgeverij Bohn, Scheltema en Holkema Utrecht/Antwerpen 1986.**

**0.02.** Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

**0.03.** Gebouwen die regelmatig vergund zijn, kunnen gehandhaafd blijven.  
Deze gebouwen kunnen dus buiten de vermelde gabaritbeperkingen (zoals aangegeven binnen de betrokken bestemmingszone) gehandhaafd, gesaneerd en verbouwd worden mits stedenbouwkundig verantwoord en mits architecturale meerwaarde. Dit is eveneens van toepassing op ondergrondse constructies. Bouwvolumes kunnen niet uitgebreid worden buiten de gabaritbeperking.

**0.04.** Bij het voorzien van horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen.

**0.05.** Ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden. Bestaande GSM-masten mogen behouden blijven. Nieuwe GSM-masten zijn verboden. Nieuwe zendapparatuur kan toegelaten worden op bestaande hoge infrastructuur, zoals o.a. torens, bestaande GSM-masten, hoge gebouwen.

**0.06.** Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

#### **0.07. Dakvensters/dakkapellen**

a) Op vrijstaande, één- of meergezinswoningen: steeds toegelaten.

b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :

1) gevallen waarin oprichting is toegelaten :

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten
- op het driehoekig dakvlak van een schilddak : steeds verboden.
- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.

2) afmetingen :

- maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster.
- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

#### **0.08. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw**

Behoudens andersluidende bepalingen in volgende artikelen

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing.

1. Uit de voorgevel :

- a. erkers, balkons : maximum uitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.

- b. luifels : maximum uitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoir-niveau.
- 2. Uit de vrijstaande zijgevel : alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden. Ook op de verdiepingen zijn uitsprongen in de bouwvrije zijtuinstrook verboden.
- 3. Uit de achtergevel :
  - a. terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel max. 2 m op minimum 2m afstand van elke perceelsgrens.
  - b. erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.

b) Bij vrijstaande bebouwing.

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

### 0.9. Autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag bij percelen voor gekoppelde bebouwing en op de perceelsgrens van percelen voor vrijstaande gebouwen grenzend aan percelen voor gekoppelde bebouwing een autogarage gekoppeld worden opgericht in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m uit de achtergevel van het hoofdgebouw, voor zover deze 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 perceelsgrens.

2) In de tuin achter het hoofdgebouw

- Voorgevel binnen de eerste 10m achter de achtergevel
- Maximum breedte 3m; maximum diepte 6m
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3m.

c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : zelfde gevelsteen als hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen.
- 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 achter de achtergevel van het hoofdgebouw kan, indien niet op de kaart voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. De plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten 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 een afzonderlijke autogarage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn

#### **0.10. Erfscheidingen**

Als erfscheidingen tussen de percelen zijn enkel draadafsluitingen met een hoogte van max. 2 meter en/of aanplantingen met streekeigen beplanting toegelaten.

Langs straten en voetwegen zijn naast draadafsluitingen met een max. hoogte van 2 m tevens erfscheidingen in smeedwerk (max. 2 m hoog) toegelaten met poortkolommen tot max. 2,5 m hoogte.

Draadafsluitingen moeten begroeid zijn met klimop of een andere beplanting. "Engelse afsluitingen", nl. verticale houten paaltjes met elkaar verbonden door metaaldraad, zijn toegelaten.

Houten panelen, met een hoogte van max. 2 m, als erfscheiding tussen percelen zijn toegelaten voor zover ze begroeid zijn met klimop of andere beplanting.

Bestaande muren kunnen als erfscheiding behouden blijven bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Het aanplanten van coniferen is verboden. Als voorbeelden van streekeigen aanplantingen zijn te vermelden : *Carpinus betulus*, *Taxus baccata*, *Acer campestre*, *Fagus sylvatica*.

Het plaatsen van afsluitingsmuurtjes is verboden.

Bij halfopen bebouwing kunnen in het verlengde van een mandelige muur tevens muurtjes in metselwerk toegelaten worden tot op 4 m achter de maximale achtergevelbouwlijn en met een maximumhoogte van 2 m.

Erfscheidingen langs de openbare waterlopen moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,0 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,5 m boven de begane grond.

#### **0.11. Vellen en verzorging van bomen**

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden vergund voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

- De inplantingsplaats van bouwwerken, opritten, terrassen, uitbreidingen en dergelijke moet zodanig worden bepaald dat de aanwezige waardevolle bomen maximaal en onder goede omstandigheden behouden blijven.

#### **0.12. Harmonische samenhang**

De aansluiting tussen gebouwen dient harmonisch te gebeuren op voorwaarde dat de bestaande bebouwing esthetisch verantwoord is. Het begrip harmonische samenhang slaat op het profiel, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de verdeling van gevelvlakken, materialen zonder dat deze opsomming volledig is.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan afwijken van deze harmonische aansluiting op basis van een gemotiveerd voorstel van de bouwheer.



**0.13.** Hellende op- en afritten zijn niet toegelaten in de bouwvrije zijtuinstrook. In de voortuinstrook zijn ze toegelaten vanaf 5m uit de rooilijn. De breedte van de inrit wordt beperkt tot max. 5 m.

Bij voorkeur één in-/uitrit per perceel. Een tweede oprit is mogelijk mits de plaatselijke situatie en de inrichting van de tuin dit toelaat. Criteria voor deze toetsing zijn o.a. de noodzaak van een 2<sup>de</sup> oprit, verkeersveiligheid, de grootte van de voortuin, de 10% regel vermeldt onder art. 1.4.

In de zone voor villa-appartementen (art.4 en 5) zijn meerdere in- en uitritten toegestaan.

#### 0.14. Verkavelingen

Volgende verkavelingen worden bij Ministerieel Besluit van onderhavig BPA Schotenhof, met uitzondering van de kavelindeling, zoals weergegeven op het bestemmingsplan, vernietigd.

verkaveling	vergunningsdatum	plandeel	grenzend aan volgende wegen:
111/002	10/09/62	B	Berkenlei, Taxanderlei
111/003	16/10/62	A	Kneuterlei, Vinkenlei, Patrijzenlei
111/020	31/03/64	A	Eduard Belpairelei
111/021	1/10/64	B	Schijndallei, Kraaienlei, Schijnparklaan, Valkenlaan, Goudvinkendreef, Koekoekdreef, Houtduivendreef, Ransuuldreef, Patappeltorenweg, St. Amelbergadreef
111/021(2)	30/01/73	B	Goudvinkendreef, Koekoekdreef, Houtduivendreef
111/021(3)	26/06/78	B	Goudvinkendreef
111/021(4)	16/06/80	B	St. Amelbergadreef
111/021(6)	10/11/81	B	Ransuuldreef
111/041(2)	23/01/79	A	Struikenlei, Alfons Servaislei
111/041(5)	1/08/96	A	Struikenlei
111/056(1)	17/06/80	A	Meeuwenlei, Henri Engelslei, Vijverlei, Grote Singel
111/056(2)	4/02/86	A	Meeuwenlei, Vijverlei, Wezelsebaan
111/056(3)	25/09/91	A	Meeuwenlei, Henri Engelslei, Vijverlei
111/056(4)	20/10/93	A	Meeuwenlei
111/057(1)	17/06/80	A	Alfons Servaislei, Frans Reinemundlei, Nachtegalenlei
111/062	8/10/68	A	Grasperkdreef
111/080	5/05/70	A	Leeuwerikenlei, Alfons Servaislei
111/082	9/06/70	A	Madonnadreef
111/085	16/02/71	A	Patrijzenlei
111/086	8/06/71	B	Amazonedreef, Jachthoordreef, Victor Frislei
111/089	30/07/71	B	St. Amelbergalei
111/089(1)	27/02/85	B	St. Amelbergalei, Eduard Belpairelei, Hazendreef
111/095(1)	24/10/84	A	Wezelsebaan, Vijverlei, Frans Reinemundlei
111/096(2)	23/12/75	A	Eduard Belpairelei, Villerslei, Priorijlaan, Grasperkdreef
111/096(3)	4/01/89	A	Eduard Belpairelei, Villerslei
111/100	19/02/73	A	Heidebloemlei, Kanaallei, Grote Singel
111/103	10/04/73	A	Leeuwerikenlei
111/104	4/12/73	A	Kneuterlei, Vinkenlei
111/117	3/08/98	A	Kanaallei, Mastendreef
111/120	26/09/76	A	Alice Nahonlei
111/125(1)	5/12/78	A	Alfons Servaislei, Lusthofdreef, Vinkenlei
111/137	1/04/80	A	Eduard Belpairelei, Alfons Servaislei
111/144	22/09/80	A	Rosierslei
111/147	7/10/80	A	Grote Singel

verkaveling	vergunningsdatum	plandeel	grenzend aan volgende wegen:
111/148(2)	19/05/87	A	Alfons Servaislei, Lusthofdreef
111/156	14/09/82	A	Grote Singel, Lusthofdreef, Vinkenlei
111/162	3/05/84	A	Grote Singel, H. Engelslei, Fr. Reinemundlei, Nachtegalenlei
111/182	22/04/87	B	Schijndallei, Taxanderlei
111/186	12/11/87	A	Wezelsebaan, Della Faillelaan
111/200	28/11/89	A	Alfons Servaislei, Villerslei, Grasperkdreef
111/205	16/06/91	A	Kastanjedreef, Priorijlaan
111/206	26/09/90	A	Alfons Servaislei
111/207(1)	5/06/91	A	Frans Reinemundlei
111/213	28/08/91	A	Grote Singel
111/227	16/11/94	A	Henri Engelslei, Nachtegalenlei
111/232	14/03/96	A	Henri Engelslei
111/238	30/01/98	B	Amazonedreef, St. Benedictusdreef
111/239	6/01/99	A	Grote Singel, Lusthofdreef
111/240	19/05/99	A	Alice Nahonlei
111/246	10/04/01	A	Grote Singel, Vijverlei
607/4474/V2	11/12/73	A	Madonnadreef
607/9648/VC	6/06/91	A	Kastanjedreef
Bestend. Dep.	12/06/03	A	Leeuwerikenlei
Bestend. Dep.	26.05.2005	A	A. Nahonlei, Madonnadreef

#### 0.15. Publiciteit

Reclame onder de vorm van panelen, lichtreclames en andere vormen van publiciteit is niet toegelaten met uitzondering van het naambord van vrije beroepen, horecazaken, scholen, bejaardenhuizen en andere sport- en dienstverlenende instellingen.

#### 0.16. Beplantingen

Aanplantingen gebeuren bij voorkeur met streekeigen beplantingen.