



Ledegem

verkaveling 'Boomlandstraat'

goedgekeurd op 12/03/2012

oktober 2011



wvi
algemeen directeur
Geert Sanders

nv Hectaar

Studiebureau Topokor

in houd

Motivatie	5
Voorwerp van de aanvraag	6
Zoneringsgegevens van het goed	6
Ruimtelijke context	6
Ligging en omgeving van het goed	7
Bestaande toestand van het goed	7
Verkavelingsconcept	7
Toekomstige ontwikkeling	10
Watertoets	11
Verkavelings voorschriften	13
Algemene bepalingen	14
Open bebouwing	19
Zone voor halfopen bebouwing - type 1	23
Zone voor halfopen bebouwing - type 2	29
Zone voor gesloten bebouwing	31

Motivatienota

Voorwerp van de aanvraag

Huidige verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning.

Deze verkavelingsaanvraag volgt uit het goedgekeurd RUP 'Boomlandstraat'. Er werd een inrichtingschets van het volledige project opgenomen in het RUP.

De gemeente Ledegem keurde eveneens het globaal inrichtingsplan goed.

Het wegenisdossier wordt in overeenstemming met het RUP en het globaal inrichtingsplan uitgewerkt.

Er zijn twee grondeigenaars en drie ontwikkelende partijen in het project.

Grondeigenaars:

- wvi
- Hectaar

Ontwikkelende partijen:

- wvi
- Hectaar
- De Mandel (invulling sociale last)

Zoneringsgegevens van het goed

1. Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijhorende voorschriften

Het GRUP Boomlandstraat werd door de deputatie goedgekeurd op 03/12/2009. Dit RUP omvat de woonuitbreidingszone te ontwikkelen in verschillende fasen en de woonzone errond. Onderhavige verkaveling is gelegen in het woonuitbreidingsgebied. Voor de eerste fase werd de behoefte aangetoond in het GRS van Ledegem.

2. Kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder de gemeente Ledegem 1 ste afdeling , sectie C, delen perceelsnummers 600C, 603C, 607C en perceelsnummer 575S.

3. Onteigeningsplan

Er werd een onteigeningsplan opgemaakt ter uitvoering van het GRUP Boomlandstraat. Dit onteigeningsplan werd niet gebruikt ter realisatie van fase 1.

Ruimtelijke context

Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

- Het gebied is volgens het gewestplan 'woonuitbreidingsgebied'.
- De verkaveling is opgevat conform de ruimtelijke bepalingen in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Boomlandstraat'. De ontsluitingsstructuur van de verkaveling werd aangegeven in het RUP.
- De verkaveling wordt ontsloten via de Boomlandstraat. De ontsluiting wordt doorgetrokken voor voetgangers- en fietsdoorsteek naar de Sint-Eloois-Winkelstraat
- De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften .
- Het realiseren van betaalbare kavels en het aanbieden van een typologie voor sociale woningbouw waarvan 2,5 ha wordt aangesneden op korte termijn en de overige oppervlakte wordt aangesneden na motivering via een woonbehoeftestudie die behoefte aantoonst omtrent de verdere aansnijding van het gebied.
- Volgens het RUP dient een bruto dichtheid van 15 woningen per hectare gerealiseerd te worden.
- De verkavelingsaanvraag garandeert een woondichtheid van 19 wo/ha (48 woningen - oppervlakte 2.5 ha)

Ligging en omgeving van het goed

- De verkaveling is gelegen ten noorden van de kern van Ledegem.
- De site is gelegen in een woningbouwgebied met kleinschalige woonbebouwing. Diverse bebouwingstypologieën komen hier voor:
- De Kortwagenstraat vormt de grens met de verkaveling 'Ter Hulst'.
- De bebouwing ter hoogte van de Kortwagenstraat bestaat uit een menging van open- en halfopen bebouwing.
- Op de kruising met de Boomlandstraat gaat de typologie over naar gesloten bebouwing. De woningen zijn 1 of 2 bouwlagen en een onderdakse bouwlaag hoog.
- De verkaveling is een inbreidingszone, gelegen tussen bestaande woningen.

Bestaande toestand van het goed

- Het terrein voor de verkavelingsaanvraag van de wvi is momenteel onbebouwd, het terrein van Hectaar is gedeeltelijk bebouwd.
- Er zijn geen markante reliëfverschillen binnen de site. Binnen de site van de verkaveling zijn geen uitgesproken bepalende landschappelijke elementen, elementen met grote natuur- en/of belevingswaarde aanwezig die dienen bewaard te blijven.
- Binnen de site van de verkaveling is geen waterloop aanwezig.
- Binnen de site van de verkaveling zijn geen buurtwegen of trage wegen aanwezig.

Verkavelingsconcept

De verkaveling bestaat uit 48 loten.

- wvi: 1 open bebouwing en 15 halfopen bebouwingen
- Hectaar: 18 halfopen bebouwingen en 4 gesloten bebouwingen
- de Mandel: 3 halfopen bebouwingen en 7 gesloten bebouwingen (sociale last)

Er wordt belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand zullen komen. Dat betekent dat het initiatief tot creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. De architectuur is hier vanzelfsprekend. Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden.

Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.

1. Idee van de verkaveling

- De 16 kavels van de wvi zullen door evenveel individuele bouwheren worden gebouwd en bewoond volgens hun wensen en mogelijkheden. Hiertoe zijn eveneens duidelijke regels nodig. Deze worden uitgewerkt in een gedetailleerd verkavelingsplan met verkavelingsvoorschriften en de bijhorende profielschema's van de verschillende types bouwpercelen.

2. Ontsluiting

De openbare wege nis binnen de verkaveling sluit aan op de bestaande openbare wege nis van de Boomlandstraat.

3. Woondichtheid

- Het inrichtingsplan beslaat 25 000 m² of 2.5 ha en telt 48 bouwpercelen, waarop exact 48 woongelegenheden worden opgericht.
- De woondichtheid zal bij volledige realisatie van beide verkavelingen 19 wo/ha bedragen.

4. Functies

- Binnen de verkaveling heeft het wonen de hoofdtoon aan.
- Er is maximaal 30% nevenbestemming toegelaten, deze nevenbestemming moet steeds gecombineerd worden met de woonfunctie.
- Op elke kavel wordt één woningseenheid opgericht.
- Woningssplitsing is niet toegelaten.
- Voorzieningen voor een inwonend ouder(s) of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

5. Zone in functie van ruimtelijk kader

Om het ruimtelijk kader voor de zone voor woningbouw te optimaliseren dienen enkele inrichtingsprincipes gehandhaafd te worden.

5.1. Algemeen concept: aandacht voor beeldkwaliteit en samenhangende straatgevels

- Er wordt in het verkavelingsconcept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve en harmonische eenheid te laten geworden.
- Er wordt geopteerd voor open, halfopen en gesloten bebouwing binnen de verkaveling.
- Teneinde de te koppelen woningen die elk afzonderlijk worden gerealiseerd volgens de programmatrische wensen en financiële mogelijkheden van de individuele bouwheren een samenhangend en harmonisch straatbeeld te laten opleveren, wordt geopteerd om voor deze zones een basis morfologie te definiëren voor de hoofdvolumes.
- Voor de halfopen bebouwingen type 1 dient minstens een breedte van 3 meter te voldoen aan het verplicht basisvolume van twee bouwlagen onder de kroonlijst met daarop een hellend zadeldak van 45° helling met nok evenwijdig aan de verplichte voorbouwlijn.
- Vanaf de 3 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw (in geval van de verplicht te koppelen hoofdgebouwen) kan er afgeweken worden van dit basisvolume in minimum. Dit betekent dat vanaf deze 3.00 meter de verplichte kroonlijsthoogte van 5.7 meter boven het pas gelijkvloers en de verplichte nokhoogte van 10.20 meter boven het pas gelijkvloers kan verlaagd worden alsook een vrije dakvorm mogelijk is.

- De achteruitbouwzones werken mee aan een uniform en groen straatbeeld. Ze dienen in de eerste plaats voor tuinaanleg, daarnaast als toegang naar de woning en eventueel als parkeerplaats. Ze bieden geen ruimte voor overdekte parkeerplaatsen.
- Voor de halfopen bebouwingen type 2 en de gesloten bebouwing is het minimum gabariet gelijk aan één bouwlaag (kroonlijsthoogte=3.00m) met daarboven een dakverdieping.

5.2. Woontypologie

- Het ontwerp van het verkavelingsplan bevat 3 soorten typologieën: gesloten, halfopen en open bebouwing.
- In het planopzet wordt er gestreefd naar een kwalitatieve invulling, zonder de individuele vrijheden te hypothekeren.
- Daarom wordt er een ruimtelijk kader voorgesteld waar de verschillende woontypologieën en individuele voorkeuren inpasbaar zijn. Om dit ruimtelijk kader te handhaven worden er enkele strikte voorwaarden bepaald waarbinnen persoonlijke voorkeuren zich kunnen ontplooiën.

5.3. Uitbreidingszone

- De zone voor uitbreiding maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten te leggen naar het terrein. Dit kan zijn een bureau, een tuinkamer, een hobbykamer, een berging, garage, carport of patio, ...
- Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de uitbreidingen en het hoofdvolume vast is voor elke kavel (gedeeltelijk verplicht te bouwen volume) ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema, individualiteit en identiteit onder een gemeenschappelijke noemer.

5.4. Lineariteit versus privacy

- De zijdelingse perceelsgrenzen tussen de kavels worden hard gedefinieerd. Door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin, zonder dat de privacy in het gedrang komt.
- Aan de voorzijde komt de voortuin die de overgang definieert tussen openbaar en privé.

5.5. Oriëntatie

- Er is gekozen de woningen in te planten in functie van de oriëntatie. De meeste woningen hebben een zuid, zuidoost, zuidwest, oost of west georiënteerde tuin. Hierdoor wordt een maximale bezonning van de woning mogelijk.
- Naargelang de behoeften en mogelijkheden kan er gedacht worden aan patio's of ingesloten terrassen hierdoor kan toch nog een geprivatiseerd zuiderterras ontstaan.

5.6. Inplanting van de volumes

- Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan. Deze doen ondubbelzinnig uitspraak over de zone voor hoofdbouw en de zone voor uitbreidingen.
- Doordat het hoofdvolume gedeeltelijk vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema: individualiteit en identiteit onder een gemeenschappelijke noemer.

5.7. Lichten en zichten: terug naar het burgerwetboek

- Er wordt stedenbouwkundig teruggegaan naar het burgerwetboek dat zegt dat voor de inplanting van lichten en zichten in een gevel een afstand van

2m gerespecteerd moet worden (burg. Wetboek 1.90m).

5.8. Openbare ruimte

- Bomen worden voorzien binnen het publiek domein/wegenis. (Deze worden meegenomen in het beplantingsplan)
- Alle nutsvoorzieningen worden aangelegd teneinde de bouwpercelen maximaal uit te rusten.
- Een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd.

5.9. Private tuinzone

- Ter vrijwaring van onderhavige zone wordt er gestreefd naar een compacte woningbouw. Het opzet van deze zone is een kwalitatieve groene private inrichting. Iedere kavel beschikt over een individuele tuin.

5.10. Parkeervoorzieningen

- Er kan geparkeerd worden op eigen terrein, zodat het parkeren voor geen overlast zorgt op het openbaar domein.
- Een garage of carport is mogelijk
- Er worden verspreid een aantal parkeerplaatsen voorzien, binnen het openbaar domein, voor bezoekers.

5.11. Samenvatting

- Een verdichtingsprincipe in harmonie met de bestaande dichtheid rondom de verkaveling
- Kwalitatieve inrichting van de woonomgeving.
- Bouwvormen met individuele tuinen, daktuinen of groen terrassen. De gronden binnen deze aan te vragen verkaveling hebben allemaal een individuele tuin.
- Inrichting van het openbaar domein met aandacht voor de zwakke weggebruiker, kwalitatief en duur-

zaam materiaalgebruik van de publieke ruimten-voldoende groenen speelvoorzieningen,...

- Groene doorsteek naar het centrum als verbinding voor fiets- en voetgangers, verlenging van het groene weefsel 'RUP Boomlandstraat

Zone voor open bebouwing

Van toepassing voor perceel nr 9

De woning heeft een typologie van traditionele open bebouwing.

Om een ruimtelijk samenhangend geheel na te streven met de naastliggende percelen, wordt deze woning eveneens op een gelijke afstand van de voorkavelgrens geplaatst en op een afstand van 3.00 m van de zijkavelgrens.

Zone voor halfopen bebouwing

Van toepassing voor percelen nr 1-8 ; percelen nr 10-14; 16-21; 26-27; 31-34; 36-39; 42-48

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van half-open bebouwingen.

Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te garanderen wordt een minimum profiel vastgelegd over een bepaalde breedte en startend op een gelijke afstand van de weg. De ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld wordt vastgelegd per gebouwentypologie.

De woningen worden per 2 gegroepeerd en aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens. Het vastgelegde minimumprofiel dient gevolgd te worden om een goede aansluiting te verzekeren tussen de twee aanpalende volumes.

Aan de ene zijde worden de hoofdvolumes gekoppeld en aan de andere zijde is een tuinstrook voorzien ten opzichte van de zijperceelsgrens en tov de openbare weg.

De tuinstrook dient door middel van zijn openheid het typerende karakter van de halfopen bebouwing te benadrukken.

Zone voor gesloten bebouwing

Van toepassing voor percelen nr 15; 22-25; 28-30; 35; 40-41

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van gesloten bebouwingen.

De woningen worden gegroepeerd en aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Er is een voortuinstrook voorzien.

Toekomstige ontwikkeling

De verkaveling is een invulling van het woonuitbreidingsgebied, bestemd in het RUP 'Boomlandstraat'. Deze terreinen zullen ontwikkeld worden in de nabije toekomst.

Er werd in het RUP een inrichtingsplan opgemaakt voor de realisatie van een tweede en derde fase op lange termijn, in een tweede fase zal eveneens een publieke groenzone voor de verkaveling gerealiseerd worden.

Rondom de woonverkaveling zijn reeds woningen aanwezig.

Watertoets

Op 20 juli 2006 keurde de vlaamse regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets definitief goed. Bij de richtlijnen horen zes watertoetskaarten.

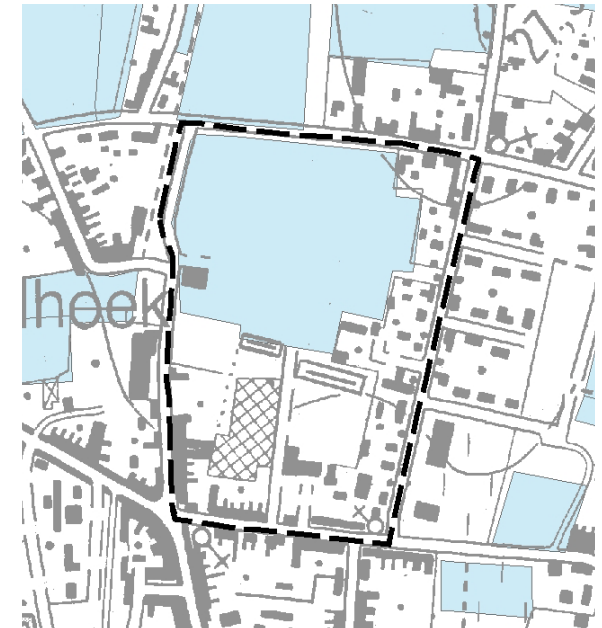
- Door het plangebied stroomt geen geklasseerde onbevaarbare waterloop of een bevaarbare waterloop.
- Het plangebied, behoort tot het bekken van de Leie en het deelbekken van de Heulebeek. Noch het bekkenbeheerplan, noch het deelbekkenbeheerplan zijn momenteel definitief vastgesteld.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.
 - Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving.
- In de ruimere omgeving van het plan gebied zijn er een aantal meetpunten van de VMM: 651800 (Dadizele, Menensesteenweg, Witte Brug, waterloop nr. 4741): BBI = 2 (zeer slechte kwaliteit) (2005) 6540000 (Ledegem, Hemelhoekstraat, monding): BBI = 2 (zeer slechte kwaliteit) (2003)

Hieronder een toetsing van deze kaarten met het onderhavige plangebied:

- Het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'. In het NW grenzend aan en een deel in het plangebied is een zone afgebakend als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.
- Het grootste deel van het wooninbreidingsgebied valt onder type 2: matig gevoelig voor grondwaterstroming. Een klein deel van het gebied is zeer gevoelig
- Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.



Kaart: Overstromingsgevoeligheid

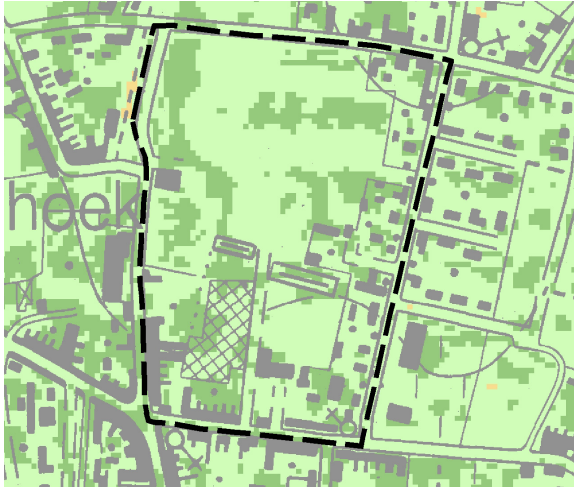


Kaart: Erosiegevoeligheid



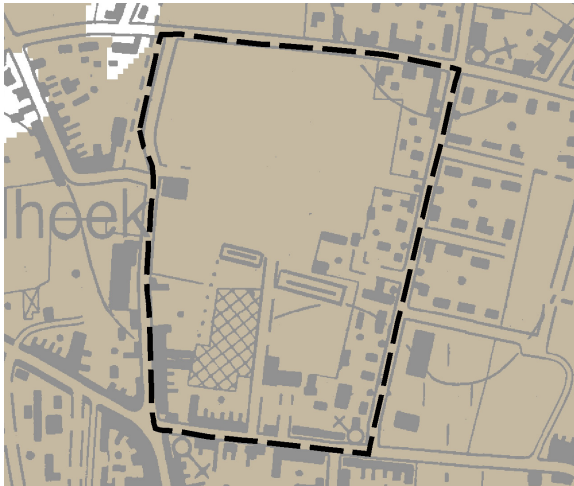
Kaart: Grondwaterstromingsgevoeligheid

- Hellingenkaart: Het gebied is gelegen in een hellingengebied van 0.5 tot 5%.



Kaart: Hellingkaart

- Infiltratiegevoelige gebieden: Het plangebied is volledig gelegen in een infiltratiegevoelig gebied.



Kaart: Infiltratiegevoeligheid

Effecten op het plan

De inrichtingsvoorschriften worden afgestemd op het beperken van de schadelijke effecten van versteningsoppervlakten. Daarom werden o.m. de verhardingsmogelijkheden beperkt tot 30% van de onbebouwde ruimte. De afwatering van de verhardingsoppervlakten dient te infiltreren in de onbebouwde delen van het perceel.

Verkavelings- voorschriften

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Referentiepaspas:

- Het referentiepaspas (0.00m) wordt gedefinieerd en bepaald per bouwengroep voor aaneengesloten en halfopen woningen en per woning voor alleenstaande woningen.
- Het peil gelijkvloers dient te liggen tussen 0 meter en maximaal 0.4 meter hoger dan het referentiepaspas.
- Het referentiepaspas wordt gemeten in het midden tov de as van de weg.

2. Diversen

- Alle delen die boven dak- en gevelvlakken uitsteken moeten alzijdig afgewerkt worden met gevelmateriaal.
- De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.
- Het is niet toegelaten percelen samen te voegen. Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.
- Het geheel of gedeeltelijk bovengronds plaatsen van brandstoftanks is verboden.

3. Bestemming

3.1. Hoofdbestemming:

- De bouwpercelen zijn bestemd voor eengezinswoningen, met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden, al dan niet met aparte inkom.

Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

3.2. Nevenbestemming:

- Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.

3.3. Bijzondere bestemmingsvoorschriften:

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".

4. Autostaanplaatsen

- Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen, al dan niet overdekt, verplicht.
- Per bouwperceel zijn maximaal twee overdekte autobergplaatsen toegelaten.
- Indien een overdekte autobergplaats wordt ingericht dient deze geïntegreerd te worden binnen de contouren van de zone voor woningbouw en dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning. Als overdekte autobergplaats is eveneens een (in pandige) carport begrepen indien deze zich bevindt binnen het vaste gabariet.
- Het plaatsen van een carport buiten het vaste gabariet wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - In de zone tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens.

Er dient de mogelijkheid te zijn, per perceel, twee auto's te stallen. Het stallen van auto's kan gebeuren overdekt of in open lucht.

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

- De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden.
- Maximale oppervlakte: 21 m²
- Maximale hoogte: 3 m
- Slechts mogelijk langs één kant van de woning
- Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.

5. Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn toegelaten met een max. oppervlakte van 21 m²
- De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3.0 m en een maximale nokhoogte van 4.5 m.
- Zij dienen ingeplant op een ruimtelijk verantwoorde manier, waarbij de esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalende perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.

Bijgebouw: vrijstaande constructies in de tuinzone zoals bergingen, tuinhuisjes, ..

6. Specifieke bepalingen

De bouwpercelen dienen in overeenstemming te zijn met de volumebepalingen voor sociale kavels.

Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

7. Materialen

7.1. Architectuur:

- Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

7.2. Gevelmaterialen:

- Voor de afwerking van de gevel is in hooforde enkel steenachtig materiaal toegelaten.
- Accenten in nevenschikte orde uit bv. hout, aluminium, pleisterwerk, beton, ... zijn toegelaten.

7.3. Hellende daken:

- Enkel pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van felle kleuren.

Al zijn onderdelen: zowel gevel, schrijnwerk, dakbedekking, ...

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie

Open bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor perceel 9

1. Inplanting

- De woning dient op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden
- Maximaal 1/2 van de gevel mag achteruitspringen voor het plaatsen van een inkom of overdekte autostaanplaats.

2. Gabariet - Bouwhoogte

2.1. algemeen

Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:

- De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst, daken en maximaal volume.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0,40m boven het referentiepas.
- De hoogte wordt gerekend tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.

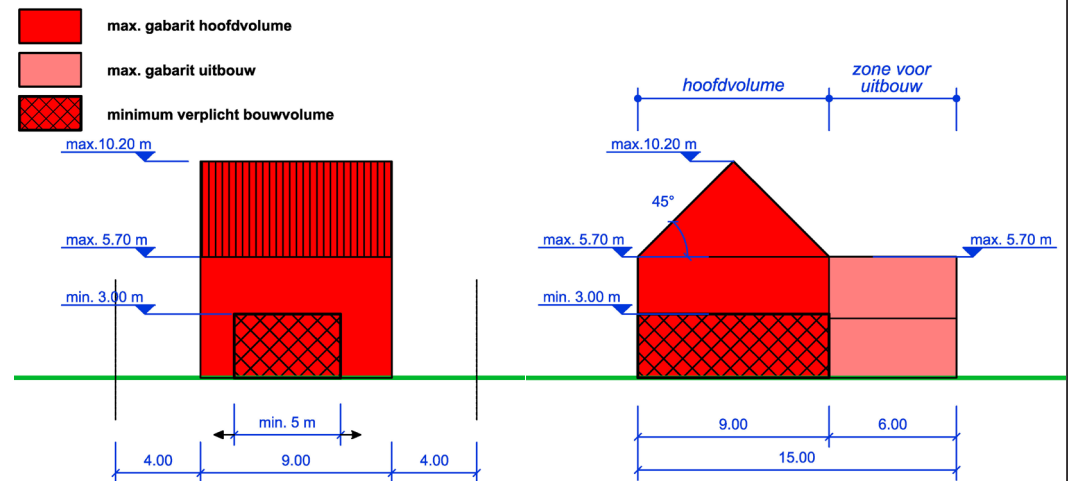
2.2. hoofdgebouw:

- Het aantal bouwlagen voor het hoofdgebouw is bepaald op maximaal twee en een onderdakse bouwlaag.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.
- De uiterste grenzen van het hoofdgebouw is 9.00m.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is. Het achteruitspringen van de gevel zorgt voor het creëren van een autostaanplaats voor de woning.



Open bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Minimum gabariet

- De minimale bouwdiepte, van toepassing voor één bouwlaag, is gelijk aan 9,00 meter.
- De minimale breedte 5.00 meter.

Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze voldoen aan volgende voorwaarden:

- op max. 0,50 m t.o.v. de voorgevel
- tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel
- over een max. breedte van 4,00 m.

2.3. Uitbouw

Er is de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten, het aantal bouwlagen voor de uitbouw is bepaald op maximaal twee bouwlagen.

Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De maximale bebouwingsgrens is gelijk aan 15.00m.

- De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

maximaal twee bouwlagen: plat dak verplicht

3. Kroonlijst

- Maximale kroonlijsthoogte is 5.70 meter

Open bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

4. Daken

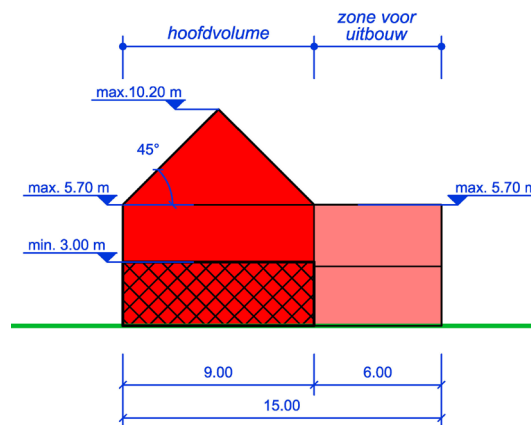
- Alle dakvormen zijn toegelaten.
- Maximale nokhoogte: 10,20m , m.u.v. de uitbouw waar een maximale kroonlijsthoogte van 5.70m is toegelaten.
- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde. Indien dakpannen met geïntegreerde zonnepanelen worden geplaatst op het dakvolume, zijn deze wel toegestaan aan de straatzijde. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog .
 - op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels
 - maximale breedte van 4,00 meter.

TOELICHTEND

toelichting en visie

uitbouw: maximale kroonlijsthoogte 5.70m, plat dak verplicht

geïntegreerde zonnepanelen: dakpannen die fungeren als zonnepanelen



VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie

Zone voor halfopen bebouwing - type 1

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Van toepassing voor percelen 1-8 ; 10-13; 46-48

1. Inplanting

- Voor het hoofdvolume is er een minimum gabariet vastgelegd.
- De voorgevelbouwlijn dient samen te vallen met de uiterste grens van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens over een minimale afstand van 3.00 meter. De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.
- Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden de woningen volgens het schakelprincipe gekoppeld.

Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel en om een optimale schakeling te bekomen.

De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is. De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.

2. Gabariet - hoogte

2.1. Algemeen

Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:

- De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst, daken en maximaal volume.
- De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil en de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0.40m boven het referentiepas. Alle hoogtelijnen en maten op de profielschema's verwijzen naar het aanzetpeil.

Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.

Zone voor halfopen bebouwing - type 1

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.2. Hoofdgebouw

Het aantal bouwlagen voor het hoofdgebouw is bepaald op maximaal twee en een onderdakse bouwlaag.

Minimum gabariet:

Het toegelaten gabariet is begrepen tussen een minimaal en maximaal gabariet.

- Voor de eerste 3.00 meter vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met verplichting tot koppeling dient het minimum gabariet gevolgd te worden.
- De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.

Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze voldoet aan volgende voorwaarden:

- op max. 0.50 m t.o.v. de voorgevel
- tot max. 0.60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel
- over een max. breedte van 4.00 m

2.3. Uitbouw

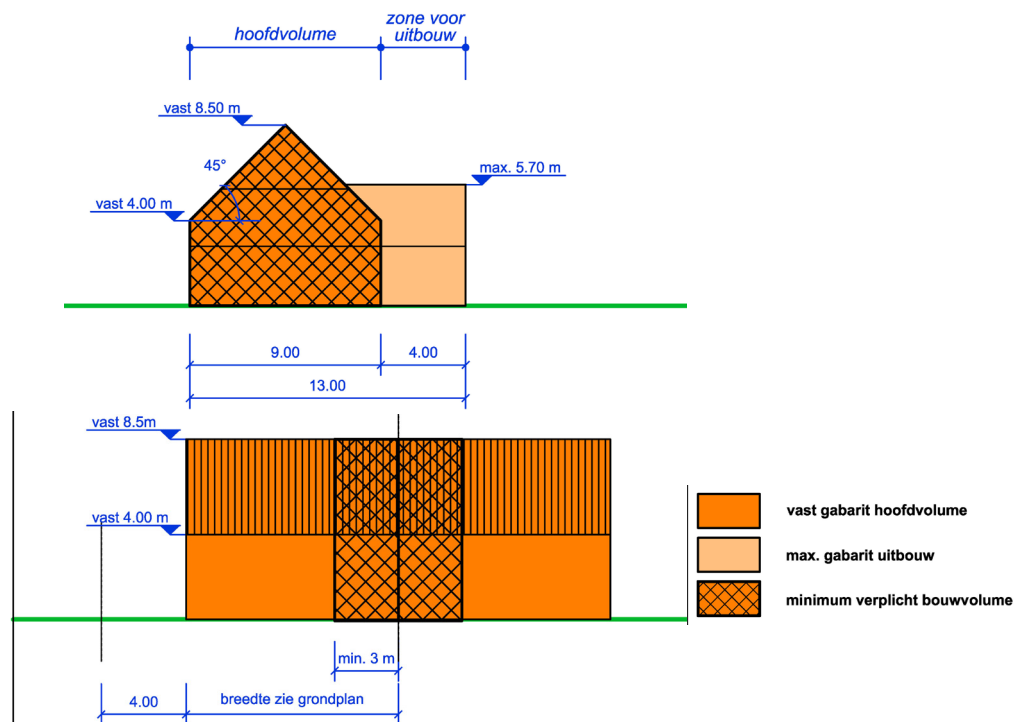
Er is de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten, het aantal bouwlagen voor de uitbouw is bepaald op maximaal twee bouwlagen.

Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De maximale bebouwingsgrens is gelijk aan 15.00m.

- De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Uitbouw: plat dak is verplicht

De uiterste grenzen van het hoofdgebouw is 9.00m. De uiterste grenzen van de uitbouw is 15.00m.

Zone voor halfopen bebouwing - type 1

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

4. Kroonlijst

- Ter hoogte van het hoofdgebouw en het verplichte minimale gabariet is de kroonlijsthoogte bepaald op 4.00 m.
- Voor uitbouwen is de maximum kroonlijsthoogte maximaal 5.70 m.
- De uitbouw mag doorgetrokken worden tot de snijlijn met de dakhelling.

5. Schakelprincipe

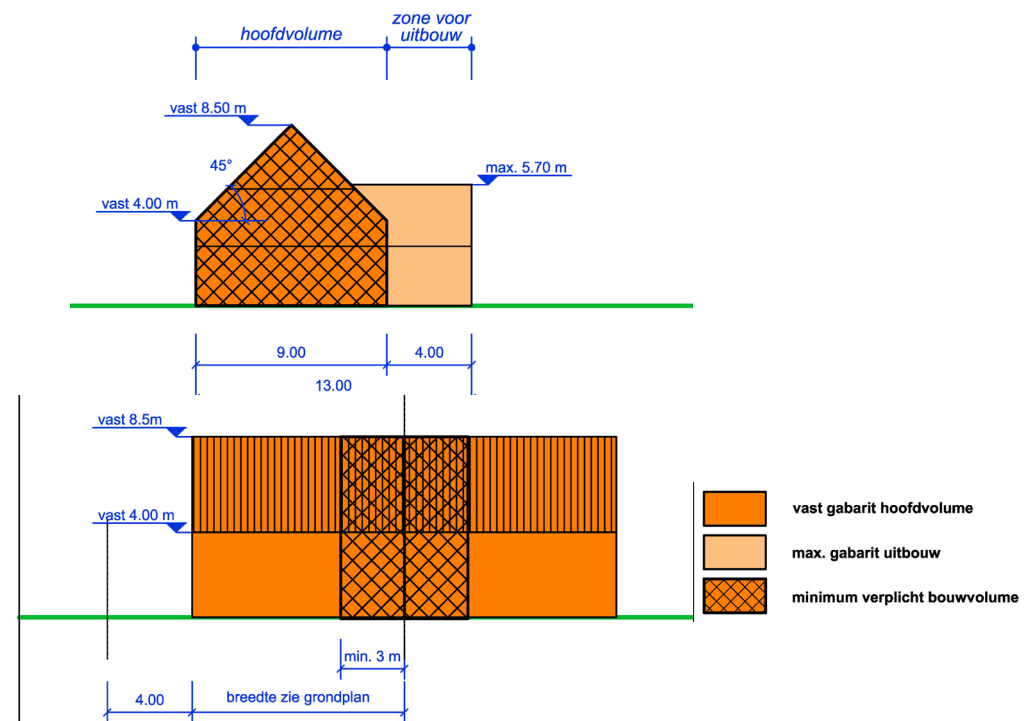
- De woningen worden per twee gekoppeld. Men is verplicht de hoofdvolumes te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Gelijkvloerse uitbouwen op de gemeenschappelijke perceelsgrens dienen ook het schakelingprincipe te volgen.
- Een gelijkvloerse uitbouw kan enkel gerealiseerd worden indien ze geschakeld worden met het hoofdvolume. De uitbouw mag doorgetrokken worden tot de snijlijn met de dakhelling. (grafisch aangeduid in de rechter kolom)
- Om voldoende akoestische isolatie te garanderen tussen de verplicht te koppelen volumes en om de algemene problemen betreffende scheidingsmuren te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide woningen als volgt te worden gebouwd:
 - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die elk op een eigen fundering steunen, op het eigen perceel.
 - Tussen beide scheidingsmuren dient een spouw van 5 centimeter gelaten te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Tot op een diepte van 9.00m is een hoofdgebouw toegelaten met maximaal twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 4.00m en een maximale nokhoogte van 8.50m.

Er is een uitbouw toegelaten maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 5.70m.



Zone voor halfopen bebouwing - type 1

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelsgrens.
- De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.

6. Daken

- Voor de minimale 3,00 meter, waar de voorgevel het minimale gabariet volgt is een hellend dak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn van exact 45° en een nokhoogte van 8,50 m verplicht.
- Voor de resterende delen kan ofwel een hellend dak ofwel een plat dak:
 - Voor hellende daken een verplichting tussen een minimum dakhelling van 25° en een maximum van 45°. De maximale toegelaten nokhoogte is 8,50 m met uitzondering van de uitbouwen waar de maximale kroonlijsthoogte (nokhoogte) van 5.70 m is toegelaten.
- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde. Indien dakpannen met geïntegreerde zonnepanelen worden geplaatst op het dakvolume, zijn deze wel toegestaan aan de straatzijde. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden. Deze dakuitbouwen dienen eveneens te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak
 - verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog

TOELICHTEND

toelichting en visie

- Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.
- Hoofdgebouw: maximale nokhoogte 8,50 ; maximale kroonlijsthoogte 4.00m
- Bijgebouw: plat dak: maximale nokhoogte: kroonlijsthoogte 5.70m
- De uitbouw mag doorgetrokken worden tot de snijlijn met de dakhelling. (grafisch aangeduid in de rechter kolom)
- geïntegreerde zonnepanelen: dakpannen die fungeren als zonnepanelen

Zone voor halfopen bebouwing - type 1

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels maximale breedte van 4,00 meter.
- Voor de minimale 3.00 meter waar de voorgevel het minimale gabariet dient te volgen zijn dakoversteken niet toegelaten. Enkel een hanggoot of een verholten goot is toegelaten, teneinde de aansluiting tussen de te koppelen hoofdvolumes op een eenduidige manier te realiseren.
- Voor de overige delen zijn dakoversteken toegelaten binnen het maximum gabariet.

7. Private tuinzone

- De niet-bebouwde delen worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.
- In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning, autostaanplaats(en), ondergrondse putten, terrassen, ...
- Maximaal 30% van de grondoppervlakte kan in deze deelzone verhard worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie

Zone voor halfopen bebouwing - type 2

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Van toepassing voor percelen 14 ; 16 -21; 26-27; 31-34; 36-39; 42-45

1. Inplanting

- Voor het hoofdvolumen is er een minimum gabariet vastgelegd.

2. Gabariet - Bouwhoogte

Gabariet

- minimaal één bouwlaag met daarboven een dak.
- maximaal twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag.

4. Kroonlijst

- Minimale kroonlijsthoogte: 3.00 m
- Maximale kroonlijsthoogte: 6.00 m
- Dakoversteken zijn toegelaten met een maximum van 1.00m

5. Daken

- De woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.
- Dakvorm: vrij
- Voor hellende daken een verplichting tussen een minimum dakhelling van 25° en een maximum van 45°.
- In de uitbouwzone is een maximale nokhoogte van 6.00m toegelaten.

Dak: dakvorm vrij: zowel platte daken als hellende daken zijn toegelaten.

Dakvorm vrij: zowel hellende als platte daken zijn toegelaten

Zone voor halfopen bebouwing - type 2

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Dakvlakramen zijn toegelaten, op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/3 van het dakoppervlak.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden. Deze dakuitbouwen dienen eveneens te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak
 - verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog
 - op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels maximale breedte van 4,00 meter.
- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde. Indien dakpannen met geïntegreerde zonnepanelen worden geplaatst op het dakvolume, zijn deze wel toegestaan aan de straatzijde. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.

6. Private tuinzone

- De niet-bebouwde delen worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg.
- In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning, autostaanplaats(en), ondergrondse putten, terrassen, ...
- Maximaal 30% van de grondoppervlakte kan in deze deelzone verhard worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

geïntegreerde zonnepanelen: dakpannen die fungeren als zonnepanele

Zone voor gesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Van toepassing voor percelen 15; 22-25; 28-30; 35; 40-41

1. Inplanting

- Voor het hoofdvolume is er een minimum gabariet vastgelegd.
- De voorgevelbouwlijn dient samen te vallen met de uiterste grens van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens over een minimale afstand van 2.00 meter. De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.

2. Gabariet - hoogte

2.1. Algemeen

Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:

- De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst, daken en maximaal volume.
- De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil en de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0.40m boven het referentiepas. Alle hoogtelijnen en maten op de profielschema's verwijzen naar het aanzetpeil.

2.2. Hoofdgebouw

- De woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.

Gabariet

- minimaal één bouwlaag met daarboven een dak.

Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel en om een optimale schakeling te bekomen.

De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is. De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.

Zone voor gesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- maximaal twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag.
- De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.
- Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze voldoet aan volgende voorwaarden:
 - op max. 0.50 m tov. de voorgevel
 - over een max. breedte van 4.00 m

2.3. uitbouw

- Deze zone vormt de uiterste bebouwingsgrens en biedt de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten.
- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Het aantal bouwlagen in de deelzone gelijkvloerse uitbouwen is bepaald op maximaal twee of maximaal één.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

4. Kroonlijst

- Ter hoogte van het minimale gabariet is de kroonlijsthoogte bepaald op 3.00m.
- De maximale kroonlijsthoogte op de verdieping en bij platte daken is gelijk aan 6.00 m.
- Voor de uitbouw is de maximum kroonlijsthoogte maximaal 6.00m

TOELICHTEND

toelichting en visie

- Het aantal bouwlagen voor hoofdgebouw is bepaald op maximaal twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag of plat dak. Een bouwlaag met daarboven een dakverdieping zijn eveneens toegelaten. Aan de voorzijde of achterzijde twee bouwlagen afbouwend naar één bouwlaag kunnen eveneens gerealiseerd worden.

Bij platte daken is de maximale nokhoogte = kroonlijsthoogte= max. 6.00m

Zone voor gesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

- Dakoversteken zijn toegelaten voor zover ze vallen binnen de maximum bebouwbare zone.

5. Koppelen van de woningen

- Men is verplicht de hoofdvolumes te koppelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- Een uitbouw kan enkel gerealiseerd worden indien ze geschakeld worden met het hoofdvolume.
- De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal.

6. Daken

- De woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.
- Dakvorm: vrij
- Voor hellende daken een verplichting tussen een minimum dakhelling van 25° en een maximum van 45°.
- In de uitbouwzone is een maximale nokhoogte van 6.00m toegelaten.
- Dakvlakramen zijn toegelaten, op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/3 van het dakoppervlak.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden. Deze dakuitbouwen dienen eveneens te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak
 - verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog

Dakvorm vrij: zowel hellende als platte daken zijn toegelaten

Zone voor gesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels maximale breedte van 4,00 meter.
- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde. Indien dakpannen met geïntegreerde zonnepanelen worden geplaatst op het dakvolume, zijn deze wel toegestaan aan de straatzijde. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.

6. Private tuinzone

- De niet-bebouwde delen worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg.
- In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning, autostaanplaats(en), ondergrondse putten, terrassen, ...
- Maximaal 30% van de grondoppervlakte kan in deze deelzone verhard worden..

TOELICHTEND

toelichting en visie

Geïntegreerde zonnepanelen: dakpannen die fungeren als zonnepanelen