

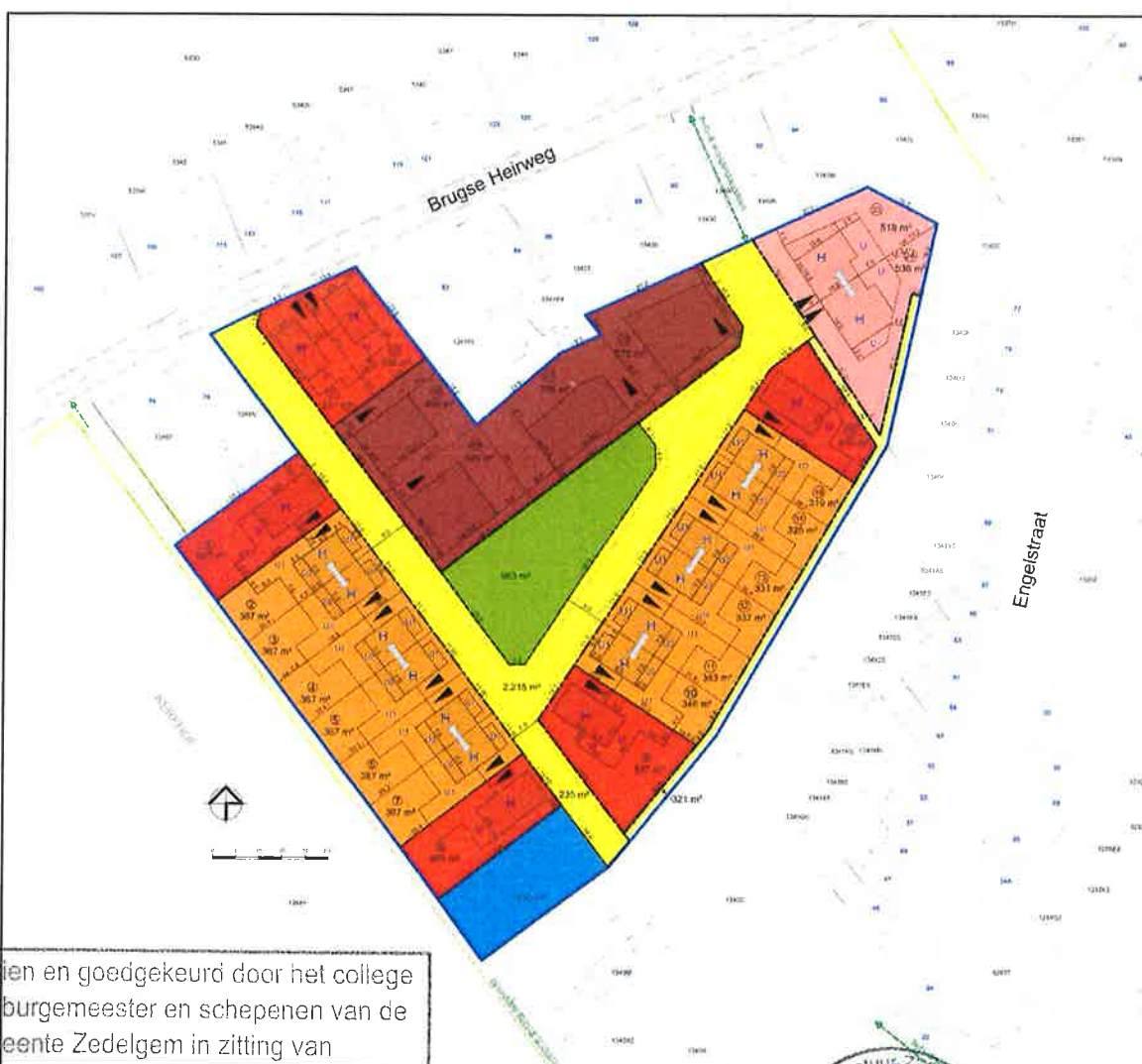


GEMEENTE ZEDELGEM WVI-VERKAVELING

OUDE TRAMBEDDING – BRUGSE HEIRWEG

DECEMBER 2015

Stedenbouwkundige voorschriften



Gezien en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem in zitting van

14 JUNI 2016

Op bevel :

Hilde Hoebanx

waarnemend secretaris

(Annick Vermeulen)
burgemeester



Van pagina 6 tot 55

COLOFON

Aanvrager:

West-Vlaamse Intercommunale

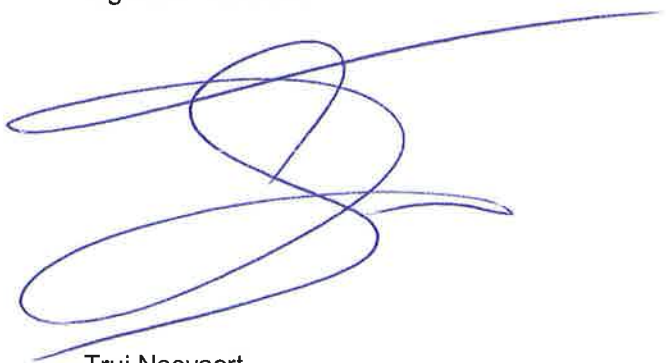
Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

T 050 36 71 71

E wvi@wvi.be

Geert Sanders

Algemeen directeur



Trui Naeyaert

Coördinator cel woonprojecten

Datum	Aanpassing - Fase
03-11-2015	Ontwerp- voorschriften
11-12-2015	Aangepaste versie 1
14-12-2015	Definitieve versie

Opgesteld door:

Mathias Delrue,

Projectverantwoordelijke wonen

Ir. architect-stedenbouwkundige

INHOUD

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities	6
1. Art. 1 Gekoppelde woningen type 1	7
1.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	8
1.1.1 Hoofdbestemming	8
1.1.2 Nevenbestemming	8
1.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	8
1.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	9
1.2.1 Typologie bebouwing	9
1.2.2 Inplanting bebouwing	10
1.2.3 Bouwvolume bebouwing	11
1.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	16
1.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	18
1.3.1 Regenwaterreservoir	18
1.3.2 Verhardingen	18
1.3.3 Inrichtingen	18
1.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen	19
2. Art. 2 Gekoppelde woningen type 2	21
2.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	22
2.1.1 Hoofdbestemming	22
2.1.2 Nevenbestemming	22
2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	23
2.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	23
2.2.1 Typologie hoofdbebouwing	23
2.2.2 Inplanting bebouwing	24
2.2.3 Bouwvolume bebouwing	27
2.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	31
2.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	33
2.3.1 Regenwaterreservoir	33
2.3.2 Verhardingen	33
2.3.3 Inrichtingen	33
2.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen	34
3. Art. 3 Geschakelde woningen	36
3.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	37
3.1.1 Hoofdbestemming	37
3.1.2 Nevenbestemming	37
3.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	37
3.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	38
3.2.1 Typologie hoofdbebouwing	38
3.2.2 Inplanting bebouwing	38
3.2.3 Bouwvolume bebouwing	39
3.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	41
3.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	43
3.3.1 Regenwaterreservoir	43
3.3.2 Verhardingen	43

3.3.3	Inrichtingen	43
3.3.4	Afsluitingen - Erfscheidingen	44
4.	Art. 4 Vrijstaande woningen	46
4.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	46
4.1.1	Hoofdbestemming	46
4.1.2	Nevenbestemming	47
4.1.3	Bijzondere bestemmingsvoorschriften	47
4.2	<i>Voorschriften bebouwing</i>	48
4.2.1	Typologie hoofdbebouwing	48
4.2.2	Inplanting bebouwing	48
4.2.3	Bouwvolume bebouwing	48
4.2.4	Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	49
4.3	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	51
4.3.1	Regenwaterreservoir	51
4.3.2	Verhardingen	51
4.3.3	Inrichtingen	51
4.3.4	Afsluitingen - Erfscheidingen	52
5.	Art. 5 Openbare wegenis	54
5.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	54
6.	Art. 6 Openbaar groen	54
6.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	54
7.	Art. 7 Openbare wandel- en fietspad	55
7.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	55
8.	Art. 8 Parkeerplaatsen en garages	55
8.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	55








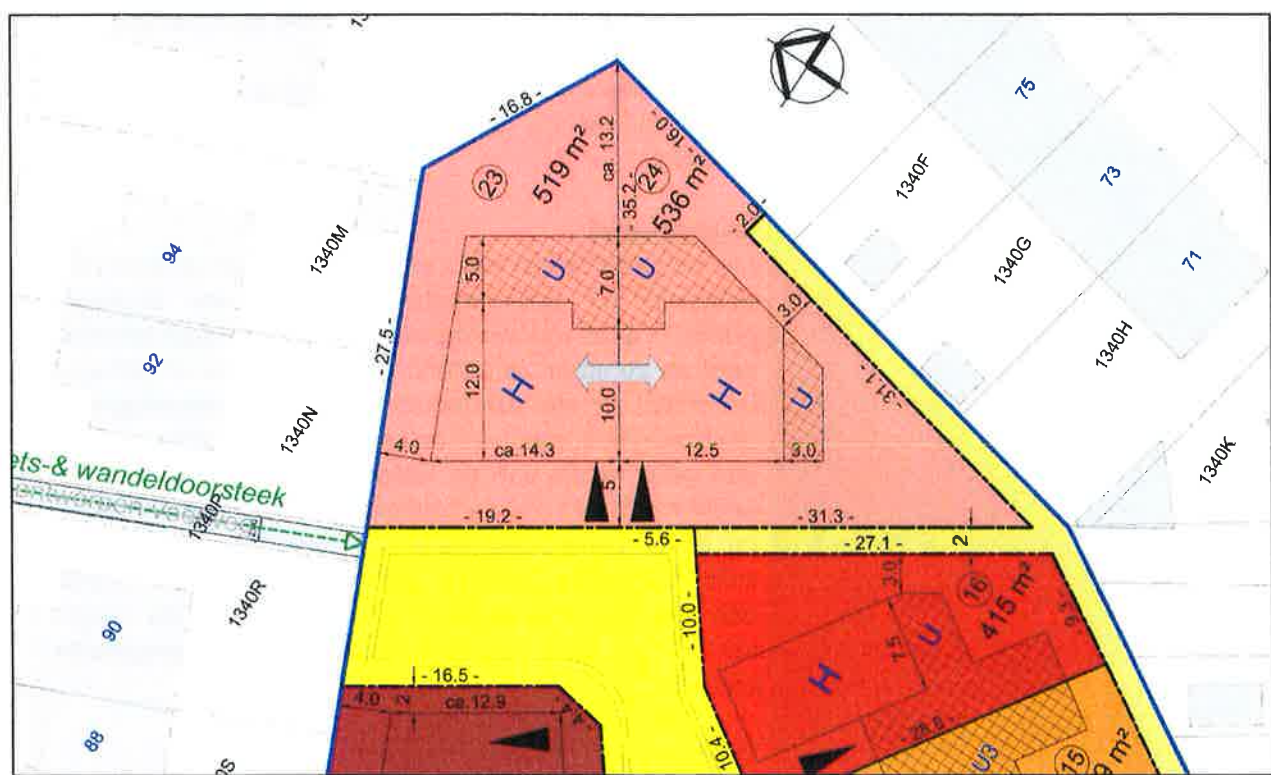
0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Referentiepeil voor hoogtematen</u></p> <p>Het referentiepeil voor de hoogtematen binnen deze verkaveling is dit van het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Het peil van de gelijkvloerse bouwlaag dient zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg te bevinden, geme-ten ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes op de plannen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen dit als referentiepeil te hanteren.</p> <p>Alle hoogtes in deze voorschriften zijn bepaald t.o.v. het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeldt.</p> <p><u>Gabarit-regel</u></p> <p>Met de gabarit-regel wordt een afstandsregel bedoeld voor gebouwen of gebouwonderdelen t.o.v. een bepaalde grens. In deze verkaveling wordt de gabarit-regel gedefinieerd als de minimale afstand van een gebouw of gebouwonderdeel tot een aangeduide grens (vb. perceelsgrens, deelzonegrens, rand van de bebouwing). De afstand dient dan gelijk te zijn aan de hoogte van het gebouw of gebouwonderdeel t.o.v. de bepaalde hoogte op de aangeduide grens. Deze regel wordt ook de 45°-regel genoemd indien telkens een gelijke afstand dient gevrijwaard te worden door het gebouw of gebouwonderdeel als de hoogte van het gebouw of gebouwonderdeel t.o.v. de aangeduide grens.</p> <p><u>Voortuin</u></p> <p>Deel van het bouwperceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de voorgevel van de woning. Gebruikelijk is de voortuin tussen de 0 en 6 meter diep afhankelijk van de inplanting van de deelzone H voor het hoofdgebouw op het respectievelijke bouwperceel.</p> <p><u>Kangoeroewoning</u></p> <p>Elk bebouwd onroerend goed waarbinnen twee woonentiteiten worden georganiseerd waarbij minstens bij één van de woonentiteiten minstens één van volgende functies ontbreekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonkamer - Keuken - Badkamer <p>De bewoners van de niet-volwaardige woonentiteit maken voor de ontbrekende functie(s) gebruik van de gemeenschappelijke ruimte(s) in de andere woonentiteit.</p>



1. Art. 1 Gekoppelde woningen type 1

-  zone 1: zone voor gekoppelde woningen I
-  deelzone voor inplanting hoofdgebouw
-  deelzone voor inplanting gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw
-  verplichte oprit
-  koppelbouwverplichting hoofdgebouw



TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zones voor gekoppelde woningen type 1 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De percelen voor gekoppelde woningen type 1 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan grafisch aangeduid met een tweezijdige pijl ↔.</p> <p>Het te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (deel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met</p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan volgende elementen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw; - Deelzone U: inplantingszone uitbreidingen aan het hoofdgebouw; - Inplanting verplichte autostelplaats (zwarte driehoek). - Koppelbouwverplichting tussen de hoofdgebouwen (tweezijdige pijl ↔).

koppelbouwverplichting) met een verplicht profiel van op te richten scheidsmuur zodat een harmonieuze aansluiting op de aan te koppelen woning verzekerd is.

1.1 Voorschriften bestemming

1.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p>De twee loten voor gekoppelde woningen type 1 zijn de nummers 23 en 24.</p> <p>Zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één gemeenschappelijke inkomdeur; - Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire. 	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>De twee loten voor gekoppelde woningen in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of personen met zorgvraag voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

1.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 50 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

1.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

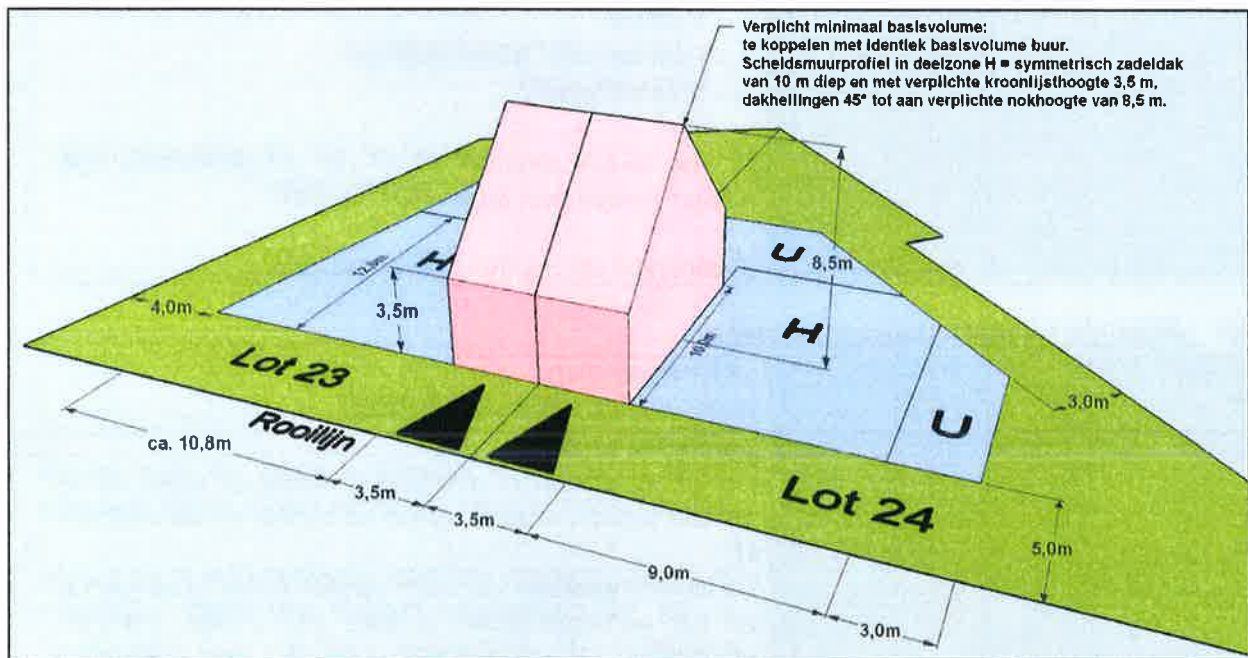
TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><u>Verplichte oprit</u></p> <p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden tussen de rooilijn en de deelzone H.</p> <p>De inplantingsplaats van deze verplichte oprit is aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek-aanduiding. Dit perceelsdeel dient als oprit ingericht te worden.</p>

<p>Dit betekent dat er op de percelen 23 en 24 een dubbele garagepoort kan gerealiseerd worden in het hoofdgebouw die ontsloten wordt via de verplichte oprit tussen de voorliggende rooilijn en de deelzone H.</p>	<p>Garage / Carport In de deelzone H kan er een open carport of garage gerealiseerd worden aansluitend op deze verplichte oprit. De maximale breedte van de autostelplaatsen in de deelzone H is 6,5 meter.</p>
---	--

1.2 Voorschriften bebouwing

1.2.1 Typologie bebouwing

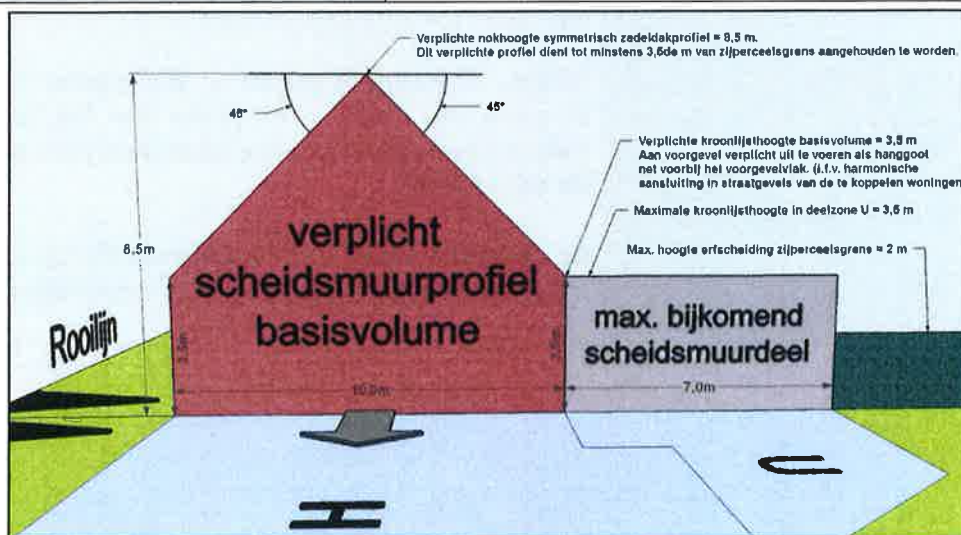
<p>TOELICHTEND Toelichting en visie</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>In deze zone worden er twee aan elkaar gekoppelde woongebouwen voorzien met identieke scheidsmuurprofiel dat verplicht te volgens is voor het hoofdgebouw in de deelzone H tot minstens de 3,5^{de} meter van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Aan dit basisvolume kunnen dan uitbreidingen aangebracht worden in de deelzone H en U zodat elke bouwer zijn eigen woonprogramma en bouwwens kan realiseren maar met een harmonische koppeling tussen beide woningen middels dit verplichte basisvolume.</p>	<p>De gekoppelde woningen type 1 worden gekenmerkt door een harmonische aansluiting van de hoofdgebouwen middels een verplicht te realiseren scheidsmuurprofiel van het verplichte basisvolume voor het hoofdgebouw.</p> <p>Dit verplichte scheidsmuurprofiel in de deelzone H is dat van een 10 meter diep symmetrisch zadeldakprofiel met kroonlijsthoogte van 3,5 meter boven het pas gelijkvloers voor- en achteraan en met een dakhelling van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter boven het pas gelijkvloers.</p> <p>Dit verplichte gabarit voor het hoofdgebouw dient vanaf de scheidsmuur met het aanpalende hoofdgebouw aangehouden te worden tot minstens de 3,5^{de} meter van deze zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Dit vormt het verplichte basisvolume van het hoofdgebouw.</p>



Zone 1: Gekoppelde woningen type 1: 3D-weergave verplicht basisvolume op de percelen 23-24.

1.2.2 Inplanting bebouwing

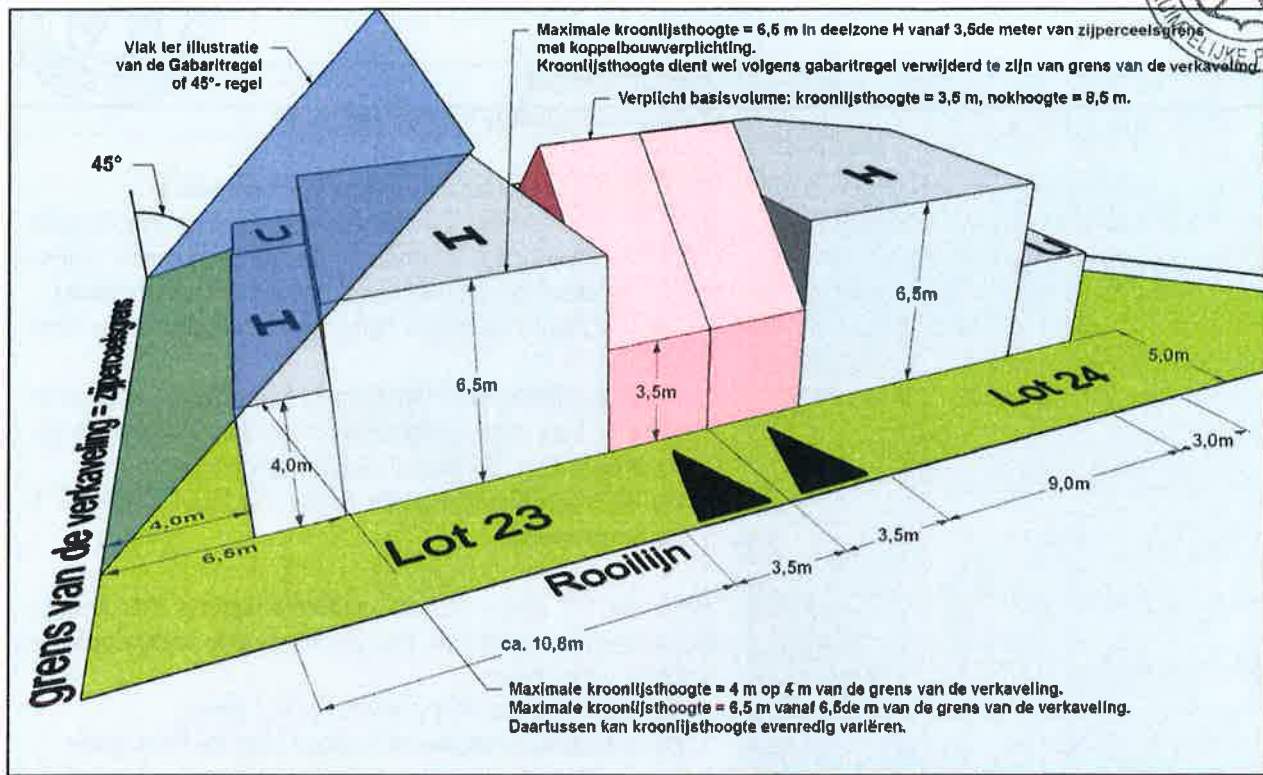
TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>Dus vanaf de 3,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting tussen de basisvolumes op de percelen 23 en 24 kan de voorgevel van het hoofdgebouw een terugsprong maken t.o.v. de voorliggende grens van de deelzone H.</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Deelzone H Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het basisvolume van het hoofdgebouw valt samen met de grenslijn van de deelzone H vooraan die gelegen is op 5 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het verplichte basisvolume zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de deelzone H vanaf de 3,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting, - in de deelzone U. <p>Deelzone U Eventuele uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De deelzone U mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan het vast profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot 3,5 meter hoog tot 7 meter achter het hoofdgebouw. Zie verder onder SCHEIDSMUURBEPALINGEN.</p> <p>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U Zie onder 1.2.3 Bouwvolume bebouwing.</p>



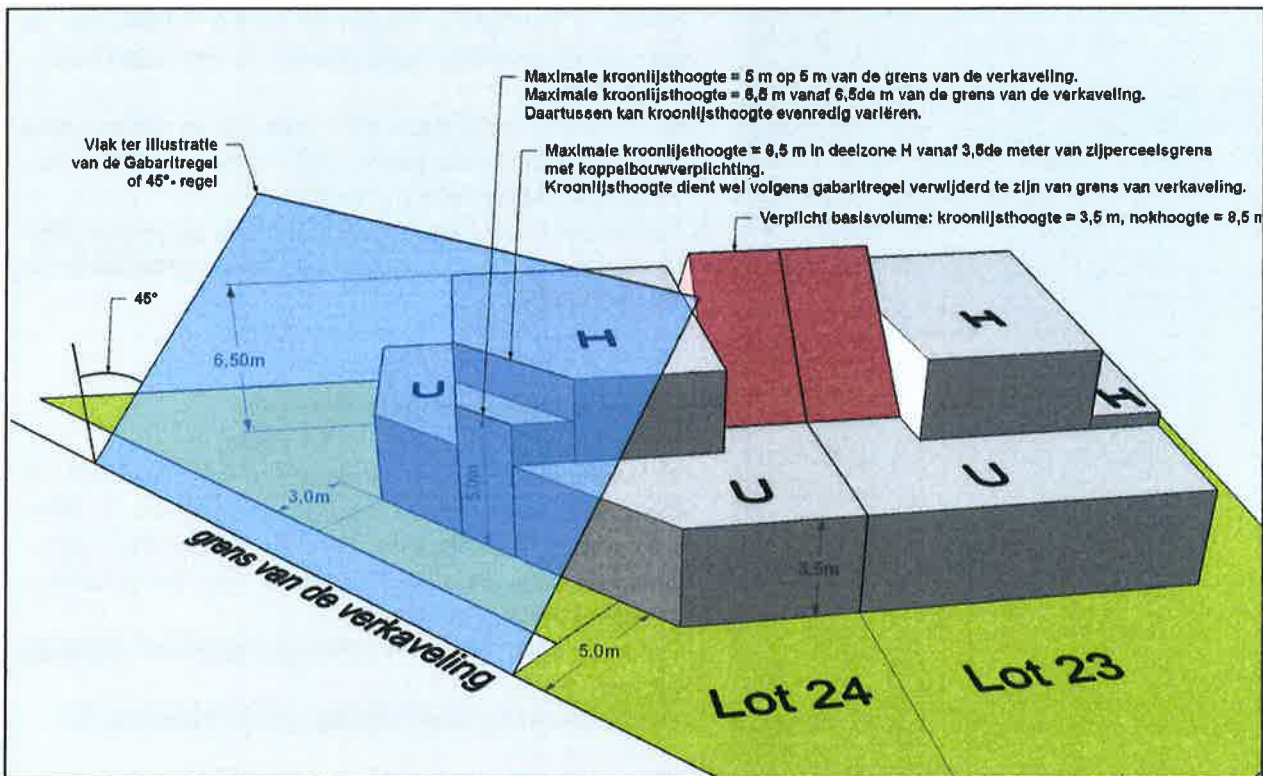
Zone 1: Gekoppelde woningen type 1: 3D-weergave verplicht scheidsmuurprofiel basisvolume en max. bijkomend scheidsmuurdeel op gemeenschappelijke zijperceelsgrens loten 23-24.

1.2.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Zie verder onder <u>OPBOUW SCHEIDSMUUR</u> voor nadere bepalingen betreffende de scheidsmuren.</i></p>	<p>Aanzetpeil Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het pas gelijkvloers.</p> <p>In het geval van verplicht te koppelen hoofdgebouwen dient de kroonlijst en de nok van de te koppelen gebouwen op dezelfde hoogte op elkaar aan te sluiten.</p> <p>Deelzone H: Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Basisvolume Een minimaal basisvolume dient gerealiseerd te worden volgens het verplichte gabarit van de scheidsmuur tot minstens de 3,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw.</p> <p>Dit minimale basisvolume is een 10 meter diep symmetrisch zadeldakvolume en heeft een verplichte kroonlijsthoogte van 3,5 meter aan de voor- en achterzijde met een hellend zadeldakprofiel van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter. Deze noklijn is verplicht te realiseren en loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn.</p> <p>De kroonlijst is verplicht vorm te geven vanaf de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw tot minstens de 3,5^{de} meter ervan aan de voorzijde middels <u>een hanggoot net voorbij het gevelvlak</u>. Noch bakgoten, noch ingemaakte goten op of achter het gevelparament zijn toegelaten binnen deze 3,5^{de} meter van deze zijperceelsgrens aan de voorzijde.</p> <p>Middels dit minimale gabarit is elke bouwer verplicht om minstens zijn deel van dit profiel van het hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te realiseren als scheidsmuur.</p> <p>Dit verplichte gabarit van het basisvolume kan over de volledige breedte van de deelzone H doorgetrokken worden.</p>



Zone 1: Gekoppelde woningen type 1: 3D-weergave maximale gabarit voor kroonlijsthoogtes in de deelzones H en U. Blauwe vlak is visuele weergave van gabaritregel op lot 23 t.a.v. grens van de verkaveling



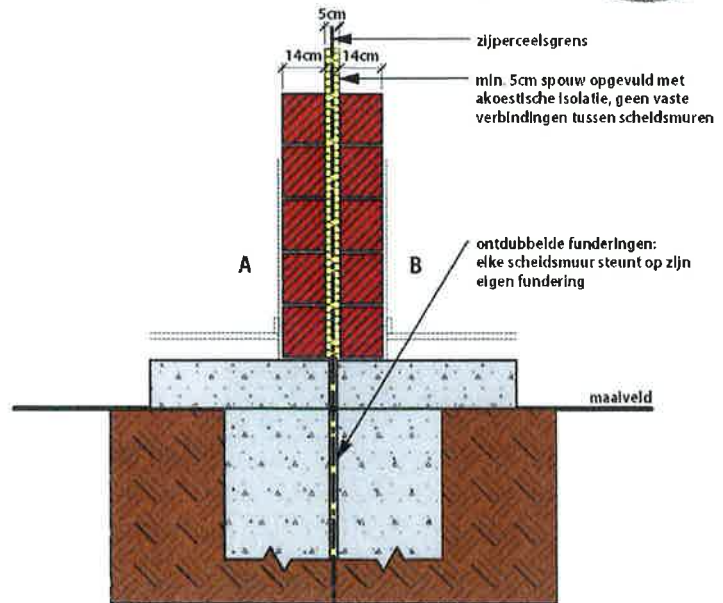
Zone 1: Gekoppelde woningen type 1: 3D-weergave maximale gabarit voor kroonlijsthoogtes in de deelzones H en U. Blauwe vlak is visuele weergave van gabaritregel op lot 24 t.a.v. grens van de verkaveling.

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze architecturale verspringsingen vanaf de 3,5^{de} meter van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens maken dat de woning een hogere voorgevel kan hebben en/of dat de volledige 12 meter diepe deelzone H met een symmetrisch zadeldak kan afgewerkt worden tot de maximale nokhoogte van 9,5 meter.</i></p> <p><i>Deze architecturale verspringsingen vanaf de 1^{ste} meter van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting geven geen aanleiding tot bijkomende scheidsmuurdelen en zijn ook in hoogte beperkt tot de hoogte van het basisvolume. Hierdoor kan bijvoorbeeld een dakpel gerealiseerd worden binnen de eerste 3,5 meter</i></p> <p><i>Met de gabaritregel voor de maximale kroonlijsthoogte kunnen wel topgevels gerealiseerd worden die gericht zijn naar de zijperceelsgrenzen. Dit betekent dat dakvlakken buiten de gabaritregelvallen daar deze regel enkel geldt voor de kroonlijsthoogtes.</i></p>	<p>Uitbreidingen aan basisvolume in deelzone H</p> <p>Vanaf de 3,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting zijn architecturale verspringsingen mogelijk ten aanzien van dit verplichte basisvolume voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijst niet hoger reikt dan 6,5 meter in de deelzone H, - Deze maximale kroonlijsthoogte in dit deel van de deelzone H kan maar gerealiseerd worden volgens de gabaritregel t.o.v. de grens van de verkaveling. - De volumebeëindiging niet hoger reikt dan 9,5 meter in de deelzone H. <p>Vanaf de 1^{ste} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting zijn ook nog architecturale verspringsingen mogelijk voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijst niet hoger reikt dan 6,5 meter, - De volumebeëindiging niet hoger reikt dan 8,5 meter. <p>Dakvorm in de deelzone H</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm van het basisvolume met symmetrisch zadeldak is verplicht te volgen tot de 3,5^{de} meter van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. - De dakvorm vanaf deze 3,5^{de} meter is vrij zolang deze binnen het maximale gabarit blijft en de dakvlakken een maximale helling hebben van 60°. - Dakterrassen zijn enkel toegelaten aan de voorgevelzijde van de woning en mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3,5 meter. <p><u>Deelzone U: Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter. - Volumebeëindiging ligt op maximaal 4,5 meter maar dit mag maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens. De gabaritregel dient gerespecteerd t.o.v. de zijperceelsgrens voor de volumebeëindiging in de deelzone U. - Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit. - Dakterrassen zijn niet toegelaten in de deelzones U.

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De hoeveelheid grondoppervlakte aan bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzones H en U daar er voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor gekoppelde woningen type 2 om benodigde berg-ruimten e.d. te realiseren.</i></p>	<p><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale gezamenlijke oppervlakte is 14 m²; - Ingeplant op minstens 5 meter van de voorliggende rooilijn met de zone 5 en op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens; - Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter; - Volumebeëindiging op maximaal 4,5 meter; - Dakvorm is vrij. - Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen. <p><u>ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen. - Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk. - Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning. - Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte opbouw van de scheidingsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidingsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdeubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.</i></p> <p><i>Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5 cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien worden bij ontstentenis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.</i></p>	<p><u>OPBOUW SCHEIDSMUUR</u></p> <p>Elke scheidingsmuur tussen de woningen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien. - Tussen beide scheidingsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidingsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw



Dit betekent dat het volledige verplichte scheidsmuurprofiel van het symmetrisch zadeldak-profiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidsmuur van de buur.

Zie verder onder 1.2.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing voor nadere bepalingen omtrent de gevelmaterialen en kleuren voor scheidsmuurafwerkingen.

In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.

Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

- Gevelpleister;
- Gevelpannen;
- Sidings;
- Gevelplanken;
- Steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.

Door deze materialen ook op niet scheidsmuurdelen aan te wenden in de gehele woningarchitectuur ontstaat een verhaal van passende integratie van

Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen.

Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:

- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
- o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitkragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipeerd te worden met de gehele woningarchitectuur.

deze gevelbekleding op de scheidsmuurdelen mits passende detaillering en aansluiting met de overige gevelmaterialen.



Voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.



Voorbeeld van alternatief voor afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

In de scheidsmuren mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Dit betekent dat er geen ramen noch lichtdoorlatende stroken in verwerkt mogen worden. Ook mogen er geen verluchtingen of rookafvoeren in uitmonden.

1.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARCHITECTUUR</p> <p>De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik.</p> <p>De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van deze verkavelingsvoorschriften.</p> <p>Exotische architectuurstijlenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit den boze.</p> <p>Moderne interpretaties en klassieke uitwerkingen van lokale dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten.</p>

De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of openheid in de voorgevel voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.

Binnen de bepalingen onder 1.2.3 'Bouwwolume bebouwing' wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe.

Teneinde een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt er een harmonisch kleurenpalet bepaald voor de gevel- en dakafwerkingsmaterialen.

GEVEL- en DAKMATERIALEN

De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.

Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststof-membranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.

Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken:

- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;
- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;
- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;
- Dakpannen met een egaal zwarte, donker grijze of donker bruine kleur.
- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door:

- de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas (ook al zijn het imitatie materialen);
- te behoren tot de kleurenpaletten wit – grijstinten - zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten).

In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enzovoort toegelaten.

De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpalet te hanteren. Voor de zichtbare dakdelen is dit de natuurlijke metaalkleuren en de kleurtinten donker grijs tot zwart en donker bruin. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparlement.

1.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

1.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is. - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.

1.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

1.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>	<p>VOORTUIN Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen als van de woning in de deelzone H. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p> <p>TUIN De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdbouwwerk.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 1.2 Voorschriften bebouwing.</p>



Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.

1.3.4 Afsluitingen - Erfscheidingsen

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Gezien de voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein een voldoende graad van openheid dient te hebben is het ook aangewezen dat deze dan niet achter hoge erfscheidingen wordt afgesloten van het straatbeeld. Enkel langs de delen rooilijn van de percelen die een deel tuin hebben palend aan openbaar domein kan de erfscheiding tot max. 2 meter hoog zijn om deze private buitenruimte te kunnen afschermen van het publieke domein.



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

VOORTUIN

In de voortuin zijn geen afsluitingen, erfscheidingsen noch poorten verplicht.

Indien er erfscheidingsen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 1,2 meter tussen voorgevels en de voorliggende rooilijn.

Langs de delen van de rooilijnen van **de percelen 23 en 24** waar er geen voorgevel achter is gesitueerd kan de erfscheiding tot maximaal 2 meter hoogte reiken in functie van privacy van de private tuin.

Deze erfscheidingsen in de voortuin mogen bestaan uit:

- Streekeigen hagen,
- Groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") kan groeien,
- Alle materialen die mee een kwalitatieve beeldkwaliteit realiseren samen met de architectuur van de woning en de tuinrichting. Dus niet louter utilitaire scheidings-elementen die geen positief beeld opleveren naar het publieke domein, maar passend ontworpen erfscheidingsen bestaande uit baksteen, natuursteen, hout (inclusief vlechtwerk), kunststof of metaal.

TUIN

Erfscheidingsen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren evenals langs de rooilijn met Art. 7: zone voor openbare wandel- en fietspaden:

- Met een hoogte van 2 meter;
- Dienen te bestaan uit:
 - o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke percelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,
 - o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke per-

Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.

De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.

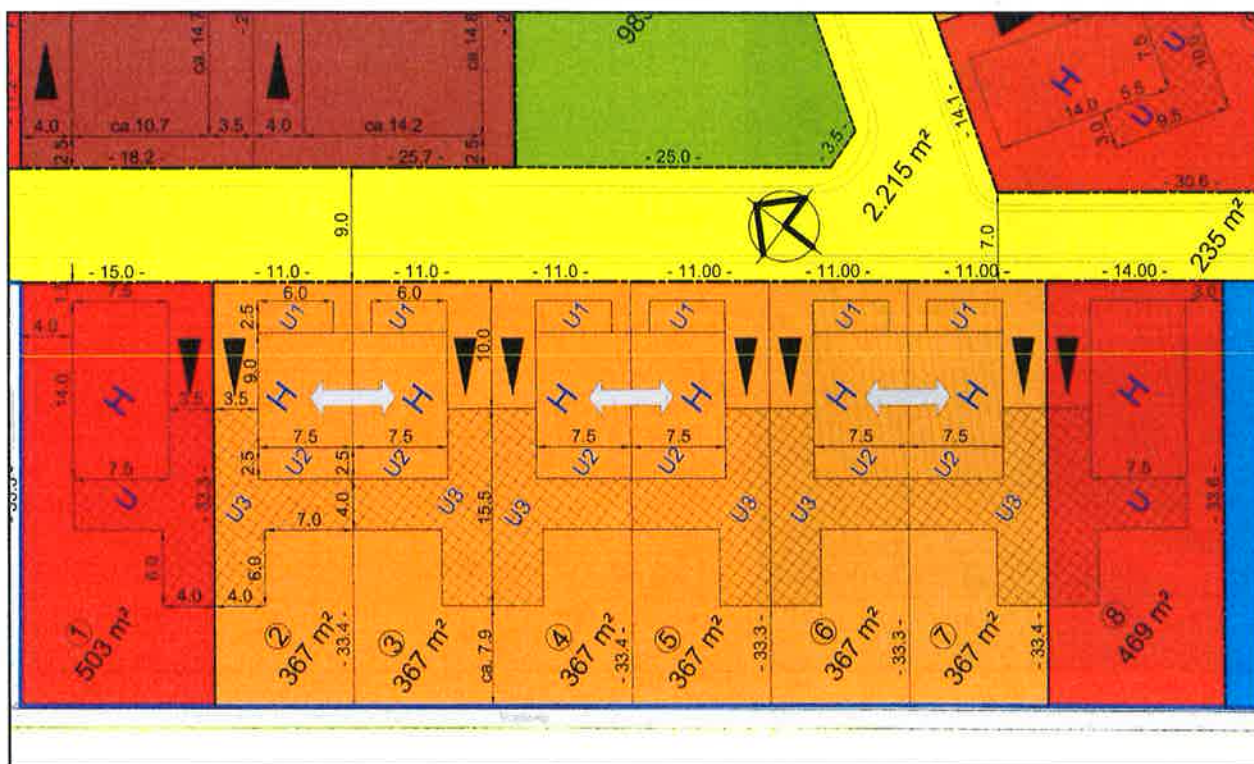


- ceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.



2. Art. 2 Gekoppelde woningen type 2

- zone 2: zone voor gekoppelde woningen II
- H deelzone voor inplanting hoofdgebouw
- U1 deelzone voor inplanting uitbreidingen aan hoofdgebouw vooraan
- U2 deelzone voor inplanting uitbreidingen aan hoofdgebouw achteraan
- U3 deelzone voor inplanting gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw
- verplichte oprit
- koppelbouwverplichting hoofdgebouw



TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>De zones voor gekoppelde woningen type 2 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>De percelen voor gekoppelde woningen type 2 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan grafisch aangeduid met een tweezijdige pijl ↔.</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan volgende elementen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw; - Deelzone U1: inplantingszone uitbreidingen aan de voorzijde van het hoofdgebouw; - Deelzone U2: inplantingszone uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw; - Deelzone U3: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning; - Inplanting verplichte autostelplaats (zwarte driehoek). - Koppelbouwverplichting tussen de hoofdgebouwen (tweezijdige pijl ↔).

Het te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (deel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting) met een verplicht profiel van op te richten scheidsmuur zodat een harmonieuze aansluiting op de aan te koppelen woning verzekerd is.

Ander kenmerk van deze percelen is dat er voor de zijdelingse deelzone U3 een 10 meter diepe en 3,5 m brede opritstrook is vastgelegd en dat in deze deelzone U3 een garage of carport kan gerealiseerd worden tot tegen de zijperceelsgrens.

2.1 Voorschriften bestemming

2.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
De twaalf loten voor gekoppelde woningen type 2 zijn de nummers 2 tot en met 7 en de nummers 10 tot en met 15 in de verkaveling.	De twaalf loten voor gekoppelde woningen type 2 in deze WVI-verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.
<p>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één gemeenschappelijke inkomdeur; - Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire. 	<p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of personen met zorgvraag voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

2.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 50 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

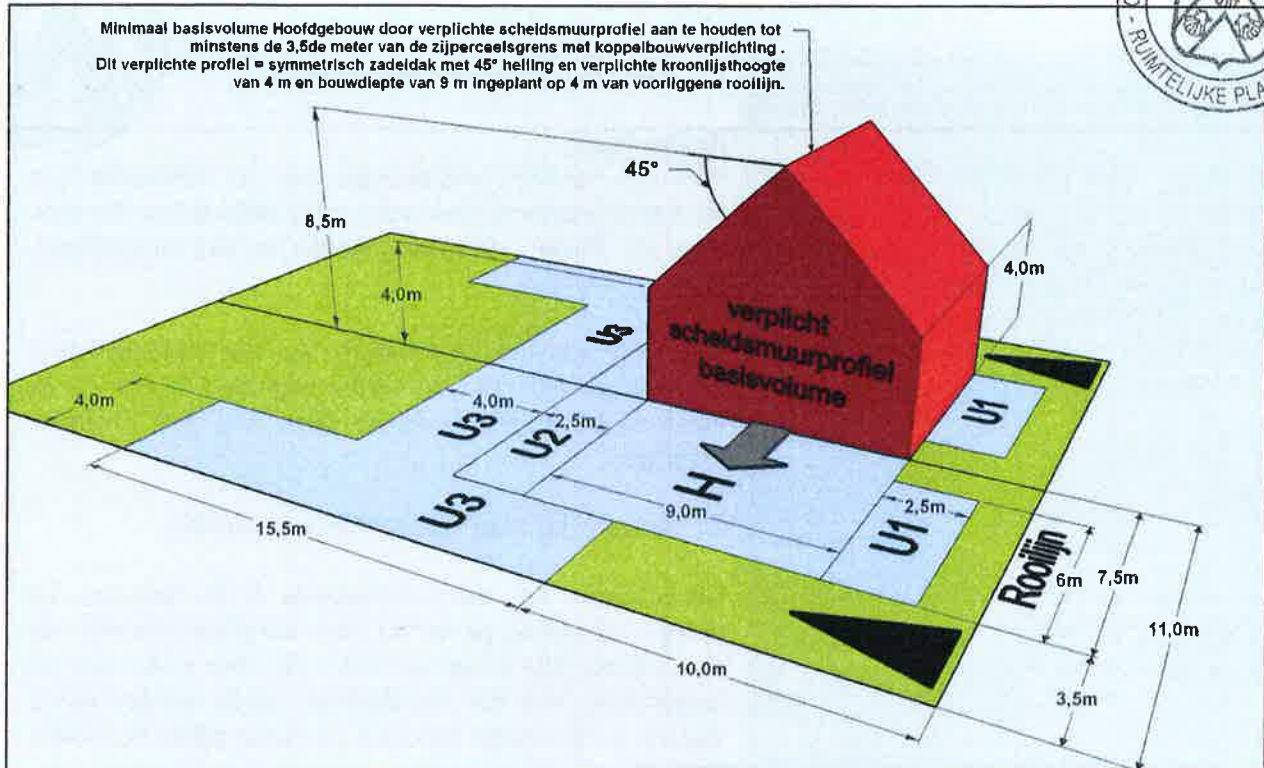
2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Op elk lot is er een verplichte opritstrook bepaald van 10 meter diep t.o.v. de voorliggende rooilijn waar er twee auto's achter elkaar kunnen gestald worden. Aansluitend op deze verplichte oprit is de zijdelingse deelzone U3 gesitueerd waar er eventueel een garage of carport kan opgericht worden.</i></p> <p><i>De verplichte oprit is maximaal 4 meter breed zodat er voldoende vrije lopende meters langspaarkeermogelijkheden blijven op de voorliggende openbare weg, namelijk 1 per woning. Te brede opritten verminderen het aantal vrije langspaarkeerplaatsen op de openbare weg.</i></p>	<p>Verplichte oprit</p> <p>Op elk lot dienen er minstens twee auto's op eigen terrein gestald kunnen worden tussen de rooilijn en de zijdelingse deelzone U3.</p> <p>De inplantingsplaats van deze verplichte oprit is aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek-aanduiding. Dit perceelsdeel dient als oprit ingericht te worden.</p> <p>De oprit is maximaal 4 meter breed.</p> <p>Garage / Carport</p> <p>In de zijdelingse deelzone U3 aansluitend op deze verplichte oprit kan er een open carport of garage gerealiseerd worden met verplicht muurelement tot tegen de zijperceelsgrens.</p> <p>In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.</p>

2.2 Voorschriften bebouwing

2.2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De gekoppelde woningen type 2 worden gekenmerkt door een harmonische aansluiting van de hoofdgebouwen middels een verplicht te realiseren scheidsmuurprofiel.</p> <p>Dit verplichte scheidsmuurprofiel in de deelzone H is dat van een 9 meter diep symmetrisch zadeldakprofiel met kroonlijsthoogte van 4 meter boven het pas gelijkvloers voor- en achteraan en met een dakhelling van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter boven het pas gelijkvloers.</p> <p>Dit verplichte gabarit voor het hoofdgebouw dient vanaf de scheidsmuur met het aanpalende hoofdgebouw aangehouden te worden tot minstens de 3,5^{de} meter van deze zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</p> <p>Uitbreidingen aan dit verplichte gabarit zijn mogelijk in de deelzones U1, U2 en U3.</p>



Zone 2: Gekoppelde woningen type 2: 3D-weergave verplicht scheidsmuurprofiel in deelzone H doorgetrokken over de volledige breedte van de deelzone H.

2.2.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Doel van deze uitbreidingszone U1 vooraan is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H en om een eigen expressie te kunnen geven aan de voorgevel van de gekoppelde woning 2 zonder dat hier bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan zichtbaar vanaf het voorliggende openbaar domein.</i></p>	<p>Deelzone H Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de grenslijn tussen de deelzone H en de deelzone U1 vooraan. Deze is gelegen op 4 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen in de andere deelzones U1, U2 en U3. Zie verder.</p> <p>Deelzone U1 Eventuele primaire uitbreidingen aan de voorzijde van het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U1 blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De deelzone U1 mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U1 geven geen aanleiding tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler daar deze deelzone zich op 1,5 meter bevindt van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting en op</p>

Doel van deze uitbreidingszone U2 achteraan is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H. Hierbij kunnen wel beperkte delen bijkomende scheidsmuur ontstaan maar deze zijn niet zichtbaar vanaf het voorliggende openbaar domein.

Zie verder onder SCHEIDSMUURBEPALINGEN voor nadere bepalingen betreffende de scheidsmuren.

3,5 meter van de andere zijperceelsgrens.

Deelzone U2

Eventuele primaire uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U2 blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Secundair aan deze uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U2 kan nog verder uitgebreid worden in de deelzone U3 maar dan mogen deze maximaal 3,5 meter hoog zijn.

De deelzone U2 mag volledig bebouwd worden.

Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U2 kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur met vast profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot 6,5 meter hoog tot 2,5 meter achter het hoofdgebouw.

Deelzone U3

Secundair aan de uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U2 kan nog verder uitgebreid worden in de deelzone U3 zolang deze in hoogte beperkt blijven tot 3,5 meter boven het pas gelijkvloers.

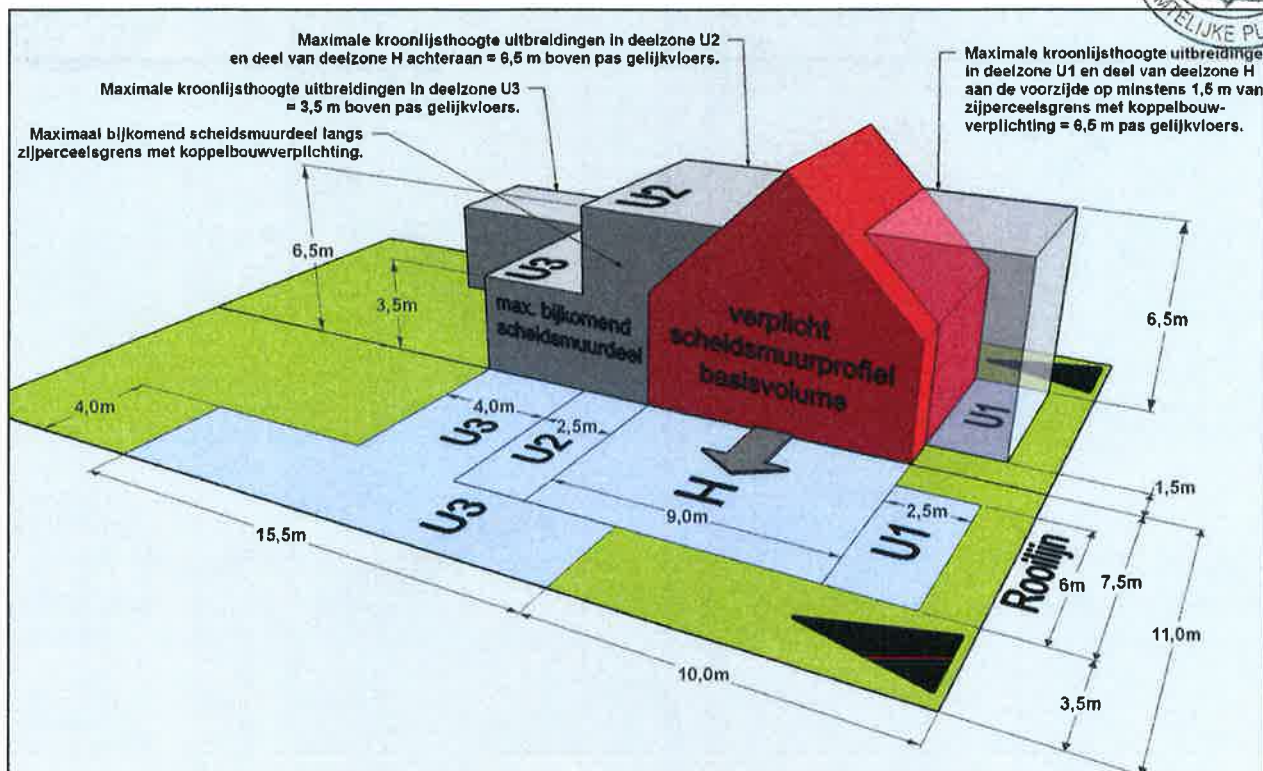
In het zijdelingse deel van de deelzone U3 naast de deelzone H aansluitend op de verplichte oprit kan een carport of een garage gerealiseerd worden of kan dit als uitbreiding van de woonruimten in de woning benut worden of als bergruimte.

De deelzone mag volledig bebouwd worden.

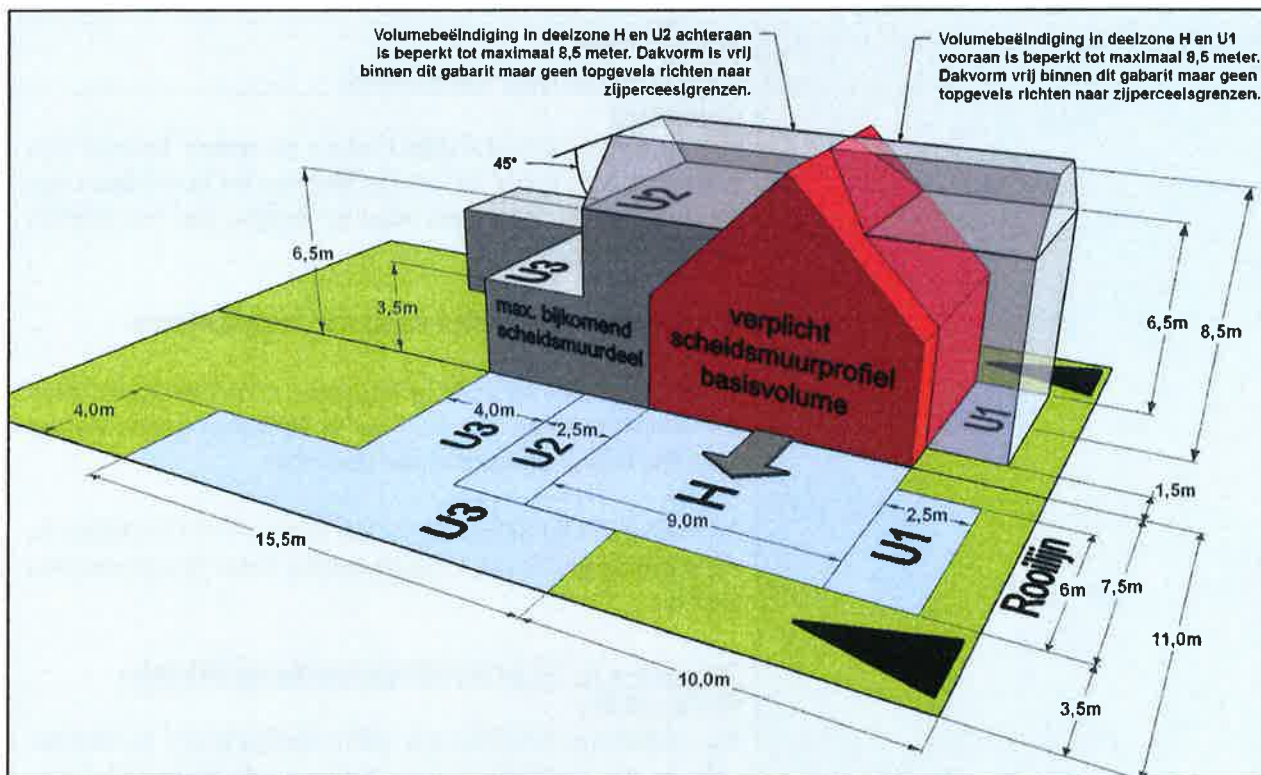
Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U3 kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur met vast profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot 3,5 meter hoog.

Bijgebouwen buiten de deelzones H, U1, U2 en U3.

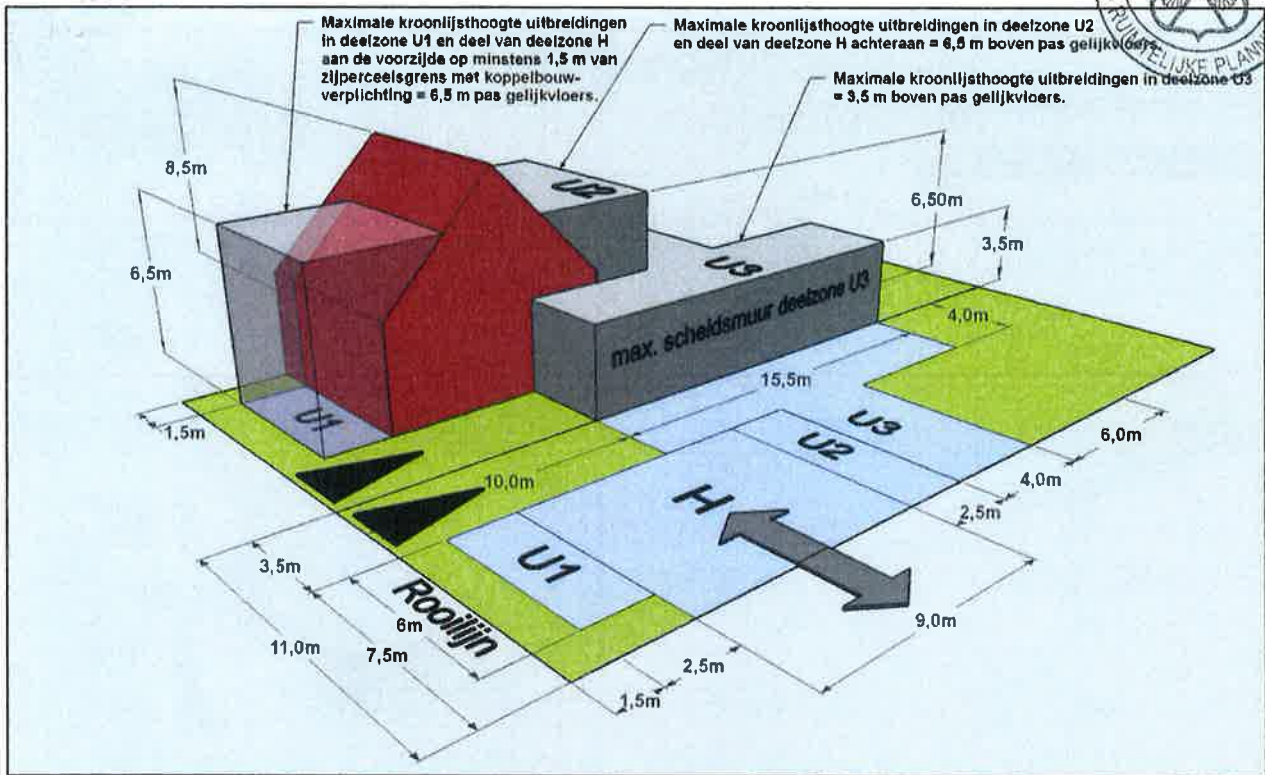
Zie onder 2.2.3 Bouwvolume bebouwing.



Zone 2: Gekoppelde woningen type 2: 3D-weergave verplicht scheidsmuurprofiel in deelzone H doorgetrokken over de volledige breedte van de deelzone H en maximale kroonlijsthoogtes in de deelzones U1, U2 en U3.



Zone 2: Gekoppelde woningen type 2: 3D-weergave verplicht scheidsmuurprofiel in deelzone H doorgetrokken over de volledige breedte van de deelzone H en maximale kroonlijsthoogtes in de deelzones U1, U2 en U3 en maximale gabarit dakvolumes boven maximale kroonlijsthoogtes.



Zone 2: Gekoppelde woningen type 2: 3D-weergave max. scheidsmuurprofiel in deelzone U3 en maximale kroonlijsthoogtes in de deelzones U1, U2 en U3.

2.2.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Aanzetpeil Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het pas gelijkvloers.</p> <p>In het geval van verplicht te koppelen hoofdgebouwen dient de kroonlijst en de nok van de te koppelen gebouwen op dezelfde hoogte op elkaar aan te sluiten.</p> <p>Bij aanbouw van gebouwen in de deelzone U3 tot tegen de zijperceelsgrens kan tot maximaal 3,5 meter hoog gebouwd worden.</p> <p>Deelzones H, U1 en U2: Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Basisvolume Een minimaal basisvolume dient gerealiseerd te worden volgens het verplichte gabarit van de scheidsmuur tot minstens de 3,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelplichtverplichting voor het hoofdgebouw.</p> <p>Dit minimale basisvolume is een 9 meter diep symmetrisch</p>

Zie verder onder OPBOUW SCHEIDSMUUR voor nadere bepalingen betreffende de scheidsmuren.

Binnen de regels voor maximale bouwhoogtes van de onderscheiden deelzones H, U1 en U2 en met deze bijkomende gabarit-regel t.o.v. de maximale kroonlijsthoogtes en de bepaling dat er geen opgaande geveldelen mogen ontstaan die hoger reiken dan de maximale kroonlijsthoogte, kunnen er enkel topgevels gerealiseerd worden die naar het voorliggende openbaar domein of de achterliggende eigen private tuin zijn gericht.

zadeldakvolume en heeft een verplichte kroonlijsthoogte van 4 meter aan de voor- en achterzijde met een hellend zadeldakprofiel van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter. Deze noklijn is verplicht te realiseren en loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn.

De kroonlijst is verplicht vorm te geven vanaf de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw tot minstens de 1,5^{de} meter ervan aan de voorzijde middels een hanggoot net voorbij het gevelvlak. Noch bakgoten, noch ingemaakte goten op of achter het gevelparament zijn toegelaten binnen deze 1,5^{de} meter van deze zijperceelsgrens aan de voorzijde.

Middels dit minimale gabarit is elke bouwer verplicht om minstens zijn deel van dit profiel van het hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te realiseren als scheidsmuur.

Dit verplichte gabarit van het basisvolume kan over de volledige breedte van de deelzone H doorgetrokken worden.

Uitbreidingen aan het basisvolume in de deelzone H zijn toegelaten voor zover:

- De kroonlijst in de deelzone H achteraan niet hoger reikt dan 6,5 meter,
- De volumebeëindiging in de deelzone H achteraan niet hoger reikt dan 8,5 meter,
- De kroonlijst in de deelzone H vooraan niet hoger reikt dan 6,5 meter boven het pas gelijkvloers vanaf de 1,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw,
- De volumebeëindiging in de deelzone H vooraan niet hoger reikt dan 8,5 meter vanaf de 1,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw.

Uitbreidingen aan het basisvolume in de deelzones U1 en U2 zijn toegelaten voor zover:

- De kroonlijst niet hoger reikt dan 6,5 meter.
- De volumebeëindiging niet hoger reikt dan 8,5 meter.

Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzones H, U1 en U2. Wel dient de dakvorm begrepen te zijn binnen de gabaritregel t.o.v. de toegestane maximale kroonlijsthoogtes zodat er geen opgaande geveldelen ontstaan die gericht zijn naar de zijperceelsgrenzen.

Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzones H en U1, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak van gelijkvloerse bouwdelen zolang deze terrassen niet hoger gelegen zijn dan 3,5 meter.

Dakterrassen zijn enkel toegelaten in de deelzone U2 indien deze niet hoger reiken dan 3,5 meter en indien het



In de deelzone U3 is dus de kroonlijsthoogte maximaal 3,5 meter boven het pas gelijkvloers. Boven de ze maximale kroonlijsthoogte kan nog een dakvolume worden gerealiseerd tot maximaal 4,5 meter boven het pas gelijkvloers. Dit kan echter maar vanaf de zijperceelsgrens toenemen onder de gabaritregel zodat de scheidsmuur altijd maximaal 3,5 meter hoog is.

De hoeveelheid grondoppervlakte aan bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzones H, U1, U2 en U3 daar er voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor gekoppelde woningen type 2 om benodigde bergruimten e.d. te realiseren.

dakterras op minder dan 2 meter van een zijperceelsgrens, is verwijderd dan dient een minstens 2 meter hoge wand inkiijk te verhinderen naar het aanpalende perceel.

Deelzone U3: Bouwhoogte en dakvorm

- De maximale bouwhoogte is 3,5 meter;
- Volumebeëindiging ligt op maximaal 4,5 meter maar dit mag maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens. (= Gabaritregel t.o.v. de zijperceelsgrens voor de volumebeëindiging in de deelzone U).
- Dakterrassen zijn toegelaten maar mogen niet hoger gelegen zijn dan 3,5 meter en dienen minstens 3,5 meter van een zijperceelsgrens verwijderd te blijven.

Bijgebouwen buiten de deelzones H, U1, U2, en U3

- Maximale gezamenlijke oppervlakte is 14 m²;
- Ingeplant op minstens 10 meter van de voorliggende rooilijn en op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens;
- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter;
- Volumebeëindiging op maximaal 4,5 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor zover voorzien binnen het volume van de woning.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven en voor zover aan de verplichte kroonlijstdetailering van het hoofdgebouw binnen de 1,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voldaan blijft.

<p>TOELICHTEND Toelichting en visie</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p><i>Deze verplichte opbouw van de scheidsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo</i></p>	<p><u>OPBOUW SCHEIDSMUUR</u> Elke scheidsmuur tussen de woningen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen



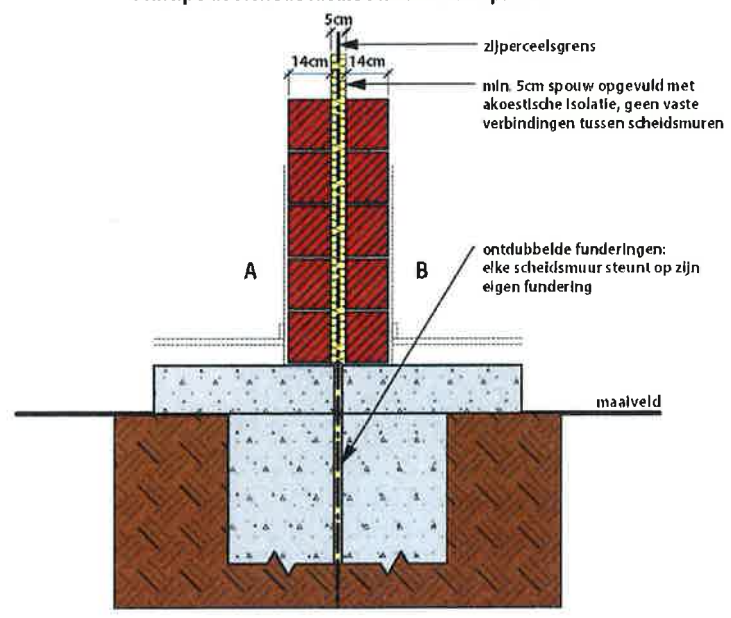
problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.

Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5 cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien worden bij ontsteltenis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.

op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.

- Tussen beide scheidingsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidingsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

Principe doorsnede ideale scheidingsmuuropbouw



Dit betekent dat het volledige verplichte scheidingsmuurprofiel van het symmetrisch zadeldak-profiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidingsmuur van de buur.

Zie verder onder 1.2.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing voor nadere bepalingen omtrent de gevelmaterialen en kleuren voor scheidingsmuurafwerkingen.

In geen geval mag men delen scheidingsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.

Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidingsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidingsmuur realiseert buiten het verplichte scheidingsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidingsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidingsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen.

Deze scheidingsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:

- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaat-

Voorbeelden van passende gevelbekte-



ding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

- Gevelpleister;
- Gevelpannen;
- Sidings;
- Gevelplanken;
- Steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.

Door deze materialen ook op niet scheidsmuurdelen aan te wenden in de gehele woningarchitectuur ontstaat een verhaal van passende integratie van deze gevelbekleding op de scheidsmuurdelen mits passende detaillering en aansluiting met de overige gevelmaterialen.



Voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.



Voorbeeld van alternatief voor afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

sen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;

- o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitkragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipteerd te worden met de gehele woningarchitectuur.

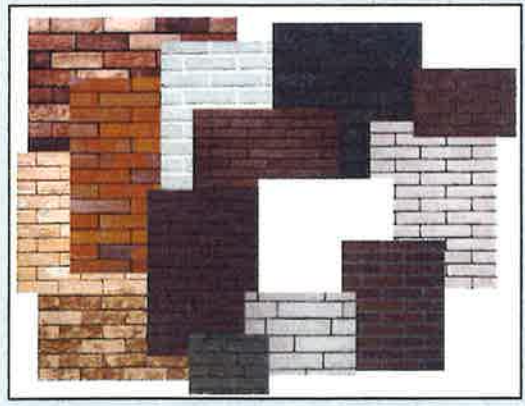
In de scheidsmuren mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Dit betekent dat er geen ramen noch lichtdoorlatende stroken in verwerkt mogen worden. Ook mogen er geen verluchtingen of rookafvoeren in uitmonden.

2.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	ARCHITECTUUR De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een



De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet te hanteren. Voor de zichtbare dakdelen is dit de natuurlijke metaalkleuren en de kleurtinten donker grijs tot zwart en donker bruin. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.

rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van deze verkavelingsvoorschriften.

Exotische architectuurstijlenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit den boze.

Moderne interpretaties en klassieke uitwerkingen van lokale dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten.

De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of openheid in de voorgevel voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.

Binnen de bepalingen onder 2.2.3 'Bouwvolume bebouwing' wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe.

Teneinde een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt er een harmonisch kleurenpallet bepaald voor de gevel- en dakafwerkingsmaterialen.

GEVEL- en DAKMATERIALEN

De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.

Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststof-membranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.

Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken:

- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;
- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;
- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;
- Dakpannen met een egaal zwarte, donker grijze of donker bruine kleur.
- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen



33

	<p>gekenmerkt te worden door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas (ook al zijn het imitatie-materialen); - te behoren tot de kleurenpaletten wit – grijs tinten – zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). <p>-</p> <p>In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enzovoort toegelaten.</p>
--	---

2.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

2.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is. - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.

2.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

2.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straat-</i>	<p>VOORTUIN</p> <p>Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in dezelfde materialen en/of kleurenpalet als van de woning. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p>

zijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.



Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.

TUIN

De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 2.2 Voorschriften bebouwing.

2.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.

De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad versterkt met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

VOORTUIN

In de voortuin zijn geen afsluitingen, erfscheidingen noch poorten verplicht.

Indien er erfscheidingen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 1,2 meter.

Deze erfscheidingen in de voortuin mogen bestaan uit:

- Streekeigen hagen,
- Groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") kan groeien,
- Alle materialen die mee een kwalitatieve beeldkwaliteit realiseren samen met de architectuur van de woning en de tuinrichting. Dus niet louter utilitaire scheidingselementen die geen positief beeld opleveren naar het publieke domein, maar passend ontworpen erfscheidingen bestaande uit baksteen, natuursteen, hout (inclusief vlechtwerk), kunststof of metaal.

TUIN

Erfscheidings tusschen private percelen zijn verplicht te realiseren evenals langs de rooilijn met Art. 7: zone voor openbare wandel- en fietspaden:

- Met een hoogte van 2 meter;
- Dienen te bestaan uit:
 - o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,
 - o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.

effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.

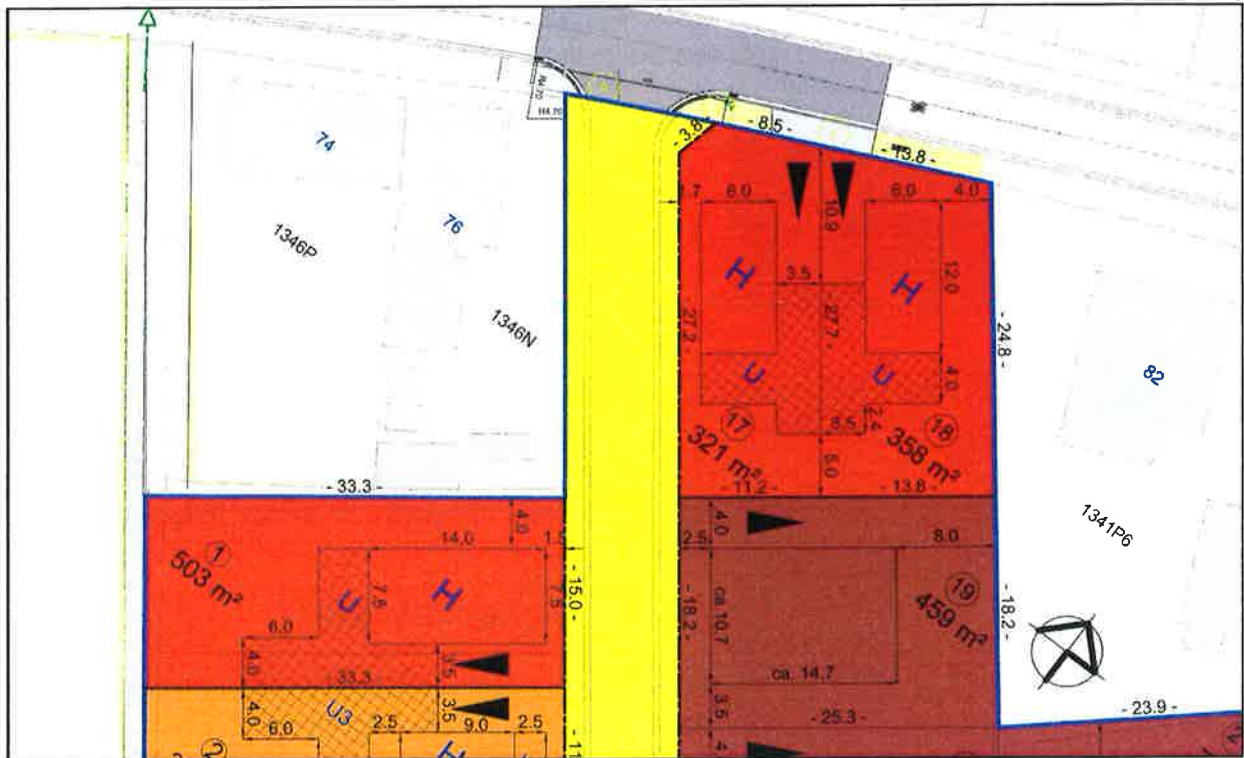


- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type afscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.



3. Art. 3 Geschakelde woningen

- zone 3: zone voor geschakelde woningen
- H deelzone voor inplanting hoofdgebouw
- U deelzone voor inplanting gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw
- verplichte oprit
- koppelbouwverplichting hoofdgebouw



TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>De zones voor geschakelde woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>De percelen voor geschakelde woningen worden gekenmerkt door een vrijstaand hoofdgebouw in de deelzone H en met een mogelijkheid tot realisatie van gelijkvloerse uitbreiding aan een zijde van de deelzone H tot tegen de zijperceelsgrens. In deze gelijkvloerse uitbreiding kan eventueel een garage of carport gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>Tegen deze mogelijke gelijkvloerse zijdelingse uitbreiding van het hoofdgebouw kan met eenzelfde volume aangesloten worden op het aanpalende perceel.</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee deelzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw; - Deelzone U: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw;

3.1 Voorschriften bestemming

3.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>De zes loten voor geschakelde woningen zijn de nummers 1, 8, 9, 16, 17 en 18.</i></p> <p><i>Zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Één gemeenschappelijke inkomdeur;</i> - <i>Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire.</i> 	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>De zes loten voor geschakelde woningen in deze WVI-verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of personen met zorgvraag voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

3.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 50 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

3.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>Op elk lot is er een verplichte opritstrook bepaald van 10 meter diep t.o.v. de voorliggende rooilijn waar er twee auto's achter elkaar kunnen gestald worden. Aansluitend op deze verplichte oprit is de zijdelingse deelzone U gesitueerd waar er eventueel een garage of carport kan opgericht worden.</i></p> <p><i>Enige uitzondering vormen de percelen met nummers 17 en 18 aan de Brugse Heirweg: hier is de verplichte oprit minder dan 10 meter diep t.o.v. de voorliggende rooilijn. Daarom geldt hier wel een verplichting om een carport te realiseren in de zijdelingse deelzone U aansluitend op de</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><u>Verplichte oprit</u></p> <p>Op elk lot dienen er minstens twee auto's op eigen terrein gestald kunnen worden tussen de rooilijn en de zijdelingse deelzone U.</p> <p>De inplantingsplaats van deze verplichte oprit is aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek-aanduiding. Dit perceelsdeel dient als oprit ingericht te worden.</p> <p>De oprit is maximaal 4 meter breed.</p> <p><u>Garage / Carport</u></p> <p>In de zijdelingse deelzone U aansluitend op deze verplichte oprit kan er een open carport of garage gerealiseerd worden met verplicht muurelement tot tegen de zijperceelsgrens.</p>



<p>verplichte oprit. Een carport heeft een grotere garantie dat deze autostelplaats effectief als dusdanig blijft dienst doen in tegen stelling tot een garage aansluitend bij de woning.</p>	<p>Op de percelen 17 en 18 is verplicht een oprit of carport te realiseren in de eerste 6 meter van de zijdelingse deelzone U om te voldoen aan de verplichting om minstens twee auto's op eigen terrein te kunnen stallen daar de opritstrook ervoor minder dan 10 meter diep is.</p> <p>In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.</p>
---	--

3.2 Voorschriften bebouwing

3.2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Zie verder onder 3.2.3 <i>Bouwwolume bebouwing</i>: <u>SCHEIDSMUURBEPALINGEN</u> voor nadere bepalingen betreffende de scheidsmuren.</p>	<p>Geschakelde woningen met travee-breedte van 7,5 meter (in geval van de percelen 17 en 18 is dit een travée-breedte van 6 meter) die naastliggende een verplichte oprit hebben waar op aansluitend een carport of garage kan opgericht worden die geschakeld kan worden met een gelijkaardig gelijkvloers volume op het aanpalende perceel.</p> <p>De hoofdgebouwen hebben een vrijstaand karakter en kennen dan ook een grote autonomie naar vormgeving en volumetri binnen de hierna aangegeven bouwwolumebepalingen.</p> <p>De enige scheidsmuren die kunnen ontstaan zijn deze van de zijdelingse deelzone U (bv. Garage/Carport). Deze beperkte bouwdelen kunnen geschakeld worden met een gelijkaardig volume op het aanpalende perceel.</p>

3.2.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Deelzone H en deelzone U</u> De woning dient ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H en deelzone U.</p> <p>De deelzones H en U mogen volledig bebouwd worden.</p> <p><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U</u> Zie onder 3.2.3 <i>Bouwwolume bebouwing</i>.</p>

3.2.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In de deelzone U is dus de kroonlijsthoogte maximaal 3,5 meter boven het pas gelijkvloers. Boven de ze maximale kroonlijsthoogte kan nog een dakvolume worden gerealiseerd tot maximaal 4,5 meter boven het pas gelijkvloers. Dit kan echter maar vanaf de zijperceelsgrens toenemen onder de gabaritregel zodat de scheidsmuur altijd maximaal 3,5 meter hoog is.</i></p> <p><i>De hoeveelheid grondoppervlakte aan bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzones H en U daar er voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor gekoppelde woningen type 2 om benodigde berg-ruimten e.d. te realiseren.</i></p>	<p><u>Aanzetpeil</u> Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het pas gelijkvloers.</p> <p><u>Deelzone H: Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte is 6,5 meter. - Volumebeëindiging van het hoofdgebouw ligt op maximaal 9 meter. - Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone H. Dakvlakken mogen maximaal 60° helling hebben. - Dakterrassen zijn toegelaten, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3,5 meter. <p><u>Deelzone U: Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter. - Volumebeëindiging ligt op maximaal 4,5 meter maar dit mag maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens. De gabaritregel dient gerespecteerd t.o.v. de zijperceelsgrens voor de volumebeëindiging in de deelzone U. - Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit. - Dakterrassen zijn toegelaten maar mogen niet hoger gelegen zijn dan 3,5 meter en dienen minstens 3,5 meter van een zijperceelsgrens verwijderd te blijven. <p><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale gezamenlijke oppervlakte is 14 m²; - Ingeplant op minstens 10 meter van de voorliggende rooilijn en op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens; - Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter; - Volumebeëindiging op maximaal 4,5 meter; - Dakvorm is vrij. - Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen. <p><u>ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen. - Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk. - Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegela-

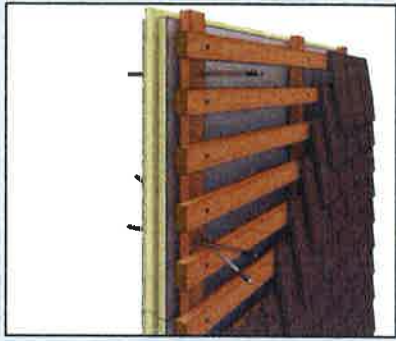
	<p>ten gabarit van de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.
--	--

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p><i>Deze opbouw van de scheidsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide gebouwen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenheid van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.</i></p> <p><i>Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5 cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien worden bij ontstentenis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.</i></p> <p><i>Zie verder onder 2.2.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing voor nadere bepalingen omtrent de gevelmaterialen en kleuren voor scheidsmuurafwerkingen.</i></p> <p><i>In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.</i></p> <p><i>Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevelpleister; - Gevelpannen; - Sidings; - Gevelplanken, 	<p>OPBOUW SCHEIDSMUUR</p> <p>De scheidsmuur tussen de gelijkvloerse uitbouwen aan het hoofdgebouw in de deelzone U, die aan elkaar kunnen gekoppeld worden met een gelijkaardig volume op het aanpalende perceel, dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien. - Tussen beide scheidsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen. <p>De bouwer die delen scheidsmuur realiseert die niet bedekt worden door scheidmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van zijn scheidsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen.</p> <p>Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament, mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur, zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.</p> <p>Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen; o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn

41



- *Steenstrips, al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.*



Voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.



Voorbeeld van alternatief voor afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

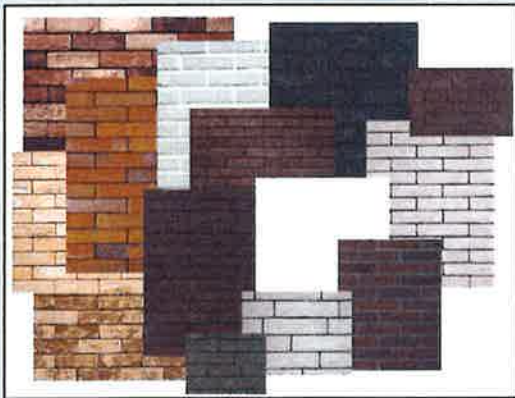
en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipeerd te worden met de gehele woningarchitectuur.

In de scheidsmuren mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Dit betekent dat er geen ramen noch licht-doorlatende stroken in verwerkt mogen worden. Ook mogen er geen verluchtingen of rookafvoeren in uitmonden.

3.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<p>TOELICHTEND Toelichting en visie</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p><u>ARCHITECTUUR</u></p> <p>De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik.</p> <p>De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van deze verkavelingsvoorschriften.</p> <p>Exotische architectuurstijkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit den boze.</p> <p>Moderne interpretaties en klassieke uitwerkingen van lokale dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten.</p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledig dichte straatwand. Er die-</p>

De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleuren-pallet te hanteren. Voor de zichtbare dakdelen is dit de natuurlijke metaalkleuren en de kleurtinten donker grijs tot zwart en donker bruin. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.



*Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelpa-
rament.*

nen voldoende raamopeningen en/of openheid in de voorgevel voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.

Binnen de bepalingen onder 3.2.3 'Bouwvolume bebouwing' wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe.

Teneinde een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt er een harmonisch kleuren-pallet bepaald voor de gevel- en dakafwerkingsmaterialen.

GEVEL- en DAKMATERIALEN

De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.

Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststof-membranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.

Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken:

- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;
- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;
- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;
- Dakpannen met een egaal zwarte, donker grijze of donker bruine kleur.
- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door:

- de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas (ook al zijn het imitatie-materialen);
- te behoren tot de kleurenpaletten wit – grijstinten – zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten).
- In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enzovoort toegelaten.



3.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

3.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden. Dit geldt ook voor de percelen kleiner dan 3 aren.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is. - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.

3.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>TUIN</u> Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

3.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>	<p><u>VOORTUIN</u> Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen als van de woning in de deelzone H. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p> <p><u>TUIN</u> De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 3.2 Voorschriften bebouwing.</p>



Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.

3.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Gezien de voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein een voldoende graad van openheid dient te hebben is het ook aangewezen dat deze dan niet achter hoge efscheidingen wordt afgesloten van het straatbeeld. Enkel langs de delen rooilijn van de percelen die een deel tuin hebben palend aan openbaar domein kan de efscheiding tot max. 2 meter hoog zijn om deze private buitenruimte te kunnen afschermen van het publieke domein.



Klimop groeiend in groene efscheidingsdraad en versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene efscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeit.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

VOORTUIN

In de voortuin zijn geen afsluitingen, efscheidingen noch poorten verplicht.

Indien er efscheidingen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 1,2 meter tussen voorgevels en de voorliggende rooilijn.

Langs de zijdelingse rooilijnen op de **percelen nrs. 8, 9 en 17** kunnen de efscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn in functie van afscheiding private tuin.

Deze efscheidingen in de voortuin mogen bestaan uit:

- Streekeigen hagen,
- Groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") kan groeien,
- Alle materialen die mee een kwalitatieve beeldkwaliteit realiseren samen met de architectuur van de woning en de tuinrichting. Dus niet louter utilitaire scheidings-elementen die geen positief beeld opleveren naar het publieke domein, maar passend ontworpen efscheidingen bestaande uit baksteen, natuursteen, hout (inclusief vlechtwerk), kunststof of metaal.

TUIN

Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren evenals langs de rooilijn met Art. 7: zone voor openbare wandel- en fietspaden:

- Met een hoogte van 2 meter;
- Dienen te bestaan uit:
 - o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,
 - o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke per-

werk vraagt.




De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.

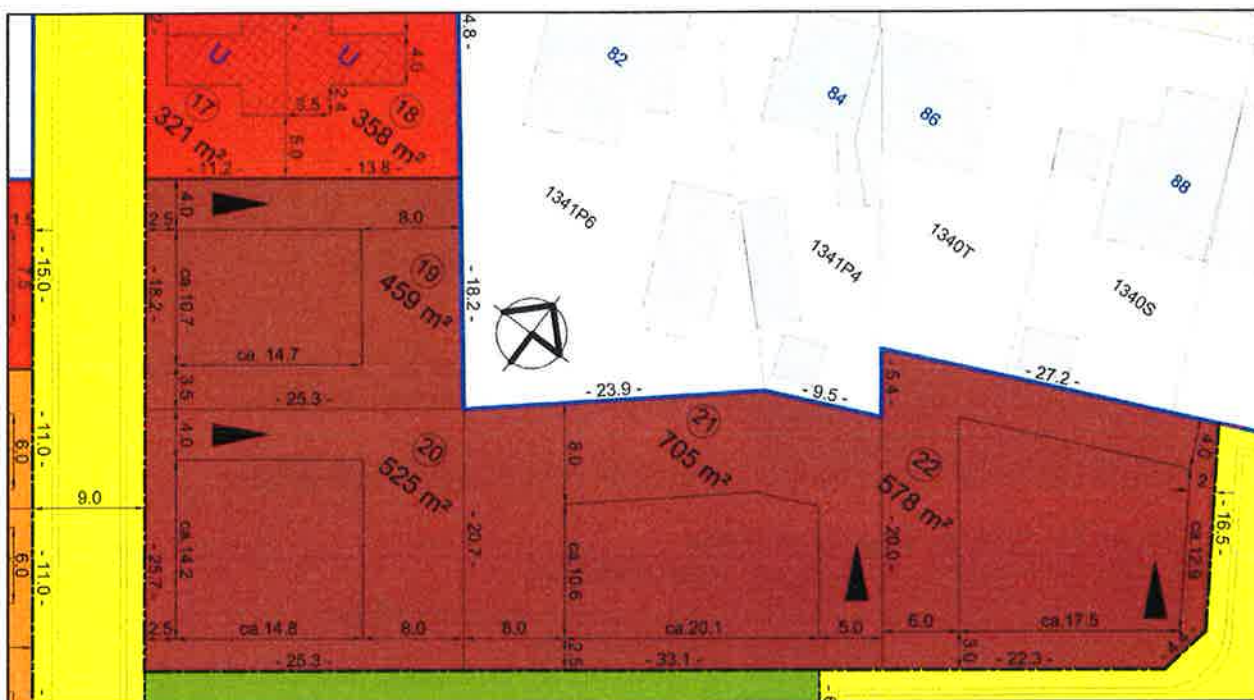


ceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.

- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

4. Art. 4 Vrijstaande woningen

-  zone 4: zone voor vrijstaande woningen
-  deelzone voor inplanting hoofdgebouw
-  verplichte oprit



TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zones voor vrijstaande woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De percelen voor vrijstaande woningen worden gekenmerkt door een vrijstaand hoofdgebouw in de deelzone H.</p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan volgende elementen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw. - Inplanting verplichte autostelplaats (zwarte driehoek).

4.1 Voorschriften bestemming

4.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De vier loten voor vrijstaande woningen zijn de nummers 19 t.e.m. 22.</p> <p>Zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen</p>	<p>De vier loten voor vrijstaande woningen in deze WVI-verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of personen met zorgvraag voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning.</p>



47

<p>hebben volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één gemeenschappelijke inkomdeur; - Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire. 	<p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>
---	---

4.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 50 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

4.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Verplichte oprit</u></p> <p>Op elk lot dienen er minstens twee auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p>De inplantingsplaats van de verplichte oprit is aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek-aanduiding. Dit perceelsdeel dient als oprit ingericht te worden.</p> <p>Specifiek voor perceel nr. 22 met een zwarte driehoek aangeduid binnen de deelzone H dient hier slechts minstens één open autostelplaats gerealiseerd te worden onder de vorm van een niet-overdekte oprit of een carport al dan niet inpandig in de woning.</p> <p><u>Garage / Carport</u></p> <p>In de deelzone H kan aansluitend op de verplichte oprit een autostelplaats gerealiseerd worden. Dit kan een carport (al dan niet inpandig in de woning), een garage of een niet-overdekte oprit zijn.</p> <p>Voor de percelen nrs. 19-20-21:</p> <p>In de 4 meter brede zijdelingse zone naast de deelzone H aansluitend op deze verplichte oprit kan er een open carport of garage gerealiseerd worden voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deze op minstens 1 meter verwijderd blijft van de zijperceelsgrens. - Deze op minstens 10 meter van de voorliggende rooilijn is ingeplant. - De kroonlijst maximaal 3,5 meter bedraagt.



48

	<ul style="list-style-type: none">- De volumebeëindiging op maximaal 4,5 meter is gelegen.- Deze maximaal 25 m² grondoppervlakte inneemt <p>Er mogen meer dan twee autostelplaatsen gerealiseerd worden op een perceel.</p>
--	---

4.2 Voorschriften bebouwing

4.2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
Zie 4.2.2 Inplanting bebouwing en 4.2.3 Bouwvolume bebouwing.	<p>De vrijstaande woningen worden gekenmerkt door een volledig vrijstaand hoofdgebouw in de deelzone H. Hier geldt een grote mate van autonomie naar vormgeving en volumetri van de woning binnen de hierna aangegeven bouwvolumebepalingen.</p> <p>Alle gebouwen op een lot in deze zone liggen op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens zodat hier geen enkele sprake is van scheidsmuren.</p>

4.2.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Deelzone H De woning dient ingeplant te worden binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Bijgebouwen buiten de deelzone H Zie onder 4.2.3 Bouwvolume bebouwing.</p>

4.2.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter kan dus maar gerealiseerd worden indien deze op minstens 6,5 meter verwijderd ligt van een zijperceelsgrens die</p>	<p>Aanzetpeil Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het pas gelijkvloers.</p> <p>Deelzone H: Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximale kroonlijsthoogte is 6,5 meter maar kan maar gerealiseerd worden volgens de gabaritregel t.o.v. een zijperceelsgrens met aanpalend privaat perceel.- Volumebeëindiging ligt op maximaal 9 meter boven het



geen rooilijn is. Topgevels kunnen wel tot op de grens van de deelzone H ingeplant zijn.

Reden waarom in deze zone Art. 4 de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen buiten de deelzone H = 35 m² is, is dat er in deze zone Art. 4 specifiek een carport/garage kan gerealiseerd worden buiten de deelzone H en dat dit bij de andere zones in de verkaveling in een specifieke deelzone is voorzien. Zie onder 4.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften: Garage/Carport.

- pas gelijkvloers.
- Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone H. Dakvlakken mogen maximaal 60° helling hebben.
- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3,5 meter.

Bijgebouwen buiten de deelzone H

- Maximale gezamenlijke oppervlakte is 35 m²;
- Ingeplant op minstens 10 meter van de voorliggende rooilijn en op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens;
- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter;
- Volumebeëindiging op maximaal 4,5 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 1 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

4.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>ARCHITECTUUR</u></p> <p>De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik.</p> <p>De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van deze verkavelingsvoorschriften.</p> <p>Exotische architectuurstijlkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit den boze.</p> <p>Moderne interpretaties en klassieke uitwerkingen van lokale dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde</p>

De modieuze hang naar zo gesloten mogelijk voorgevelvlakken is niet passend in deze residentiële verkaveling rondom een openbaar groenplein en aan een woonstraat zonder doorgaand autoverkeer. Gesloten straatgevels dragen bij tot een onaangename beleving op het openbaar domein.

De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet te hanteren. Voor de zichtbare dakdelen is dit de natuurlijke metaalkleuren en de kleurtinten donker grijs tot zwart en donker bruin. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparlement.

materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten.

De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of openheid in de voorgevel voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.

Binnen de bepalingen onder 4.2.3 'Bouwwolume bebouwing' wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe.

Teneinde een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt er een harmonisch kleurenpallet bepaald voor de gevel- en dakafwerkingsmaterialen.

GEVEL- en DAKMATERIALEN

De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.

Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststof-membranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.

Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken:

- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;
- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;
- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;
- Dakpannen met een egaal zwarte, donker grijze of donker bruine kleur.
- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door:

- de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas (ook al zijn het imitatie materialen);
- te behoren tot de kleurenpaletten wit – grijs tinten – zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten).

In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enzovoort toegelaten.



4.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

4.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden. Dit geldt ook voor de percelen kleiner dan 3 aren.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is. - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.

4.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>TUIN</u> Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

4.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>	<p><u>VOORTUIN</u> Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen als van de woning in de deelzone H. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p> <p><u>TUIN</u> De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 4.2 Voorschriften bebouwing.</p>



Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.

4.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Gezien de voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein een voldoende graad van openheid dient te hebben is het ook aangewezen dat deze dan niet achter hoge efscheidingen wordt afgesloten van het straatbeeld. Enkel langs de delen rooilijn van de percelen die een deel tuin hebben palend aan openbaar domein kan de efscheiding tot max. 2 meter hoog zijn om deze private buitenruimte te kunnen afschermen van het publieke domein.</i></p>  <p><i>Klimop groeiend in groene efscheidingsdraad en versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene efscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.</i></p>	<p>VOORTUIN In de voortuin zijn geen afsluitingen, efscheidingen noch poorten verplicht.</p> <p>Indien er efscheidingen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 1,2 meter tussen voorgevels en de voorliggende rooilijn. Langs de delen van de rooilijnen van de percelen 20, 21 en 23 waar er geen voorgevel achter is gesitueerd kan de efscheiding tot maximaal 2 meter hoogte reiken in functie van privacy van de private tuin.</p> <p>Deze efscheidingen in de voortuin mogen bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Streekeigen hagen, - Groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") kan groeien, - Alle materialen die mee een kwalitatieve beeldkwaliteit realiseren samen met de architectuur van de woning en de tuininrichting. Dus niet louter utilitaire scheidings-elementen die geen positief beeld opleveren naar het publieke domein, maar passend ontworpen efscheidingen bestaande uit baksteen, natuursteen, hout (inclusief vlechtwerk), kunststof of metaal. <p>TUIN Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met een hoogte van 2 meter; - Dienen te bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien, o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.

De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad versterkt met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.



- Een houten, betonnen of kunststof erfscheiding of afsluiting is niet toegelaten.

Uitzondering voor erfscheiding tussen de percelen 21 en 22: hier is een onderling akkoord tussen de eigenaars van lot 22 en 21 dat een metalen erfscheiding in cortenstaal in eenheid met de overige tuinaanleg van lot 22 is toegelaten

5. Art. 5 Openbare wegenis



zone 5: zone voor openbare wegenis

5.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbare wegen met verblijfs- en verkeersfunctie ter ontsluiting en bediening van de aanpalende private percelen met daarbij horende vrije ruimten voor openbare parkeerplaatsen, voetpaden, pleingeheel en openbare groeninrichtingen.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies.</p>

6. Art. 6 Openbaar groen



zone 6: zone voor openbaar groen

6.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbaar groenzone en recreatief gebruik met alle nodige openbare infrastructuur voor de buurtrecreatie zoals speeltoestellen, zitmeubilair en andere.</p> <p>Nutsgebouwen en –constructies zijn toegelaten alsook open langsracht of wadi of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipieerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p> <p>Tijdelijke particuliere constructies in functie van de buurtrecreatie zijn mogelijks in te richten mits goedkeuring door het gemeentebestuur.</p>



7. Art. 7 Openbare fiets- en wandelpad



zone 7: zone voor openbaar fiets- & wandelpad

7.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbare wandel- en fietspad die ook als achterontsluiting dient te functioneren voor de aanpalende percelen en dit zowel in de verkaveling als er buiten.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van dit openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of -constructies.</p>

8. Art. 8 Parkeerplaatsen en/of garages



zone 8: zone voor parkeerplaatsen en/of garages

8.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbare wegenis en autostelplaatsen met mogelijkheid tot oprichten garages.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van dit openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of -constructies.</p>