05638



GEMEENTE STADEN
VK DE 2 HOFSTEDEN

MAART 2023

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71
E wvi@wvi.be

linkt gemeentes

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Zorgwonen = er dient voldaan te worden aan de bepalingen opgenomen in de VCRO. De functie is meldingsplichtig.	**1 werken/constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.** • Werken en kleinschalige constructies i.f.v. openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkarakteristieken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en zijn omgeving. • Kleinschalige technische nutsvoorzieningen kunnen in elke zone ingeplant worden mits hun locatie wel overwogen is en er geen functionele of esthetische hinder wordt veroorzaakt. **2 samenvoegen** • Het samenvoegen van bouwkavels is niet toegestaan. **3 algemene bepalingen met betrekking tot de bestemmingsvoorschriften voor ééngezinswoningen.** **3.1 bepalingen m.b.t. de hoofdbestemming** • Zorgwonen is toegelaten. **3.2 bepalingen m.b.t. de nevenbestemming** • Complementair aan het wonen zijn: kleine kantoren en werkruimtes in functie van diensten en vrije beroepen toegelaten. • Deze nevenfuncties zijn toegestaan in de ééngezinswoning indien de totale vloeroppervlakte hiervan maximaal 20m² inneemt. • Activiteiten die afhankelijk zijn van autobereikbaarheid of bezoekersintensief zijn, zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.

0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

De rand van de voorliggende openbare rijweg = beteft de bovenzijde van de trotoirband of de bovenzijde van de betonnen rijweg.	**3.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften**
	• Per perceel dient een fietsberging ingericht te worden, dit conform volgende norm:
	  • bergruimte voor minstens 2 fietsen voor de eerste slaapruimte
	  • per bijkomende slaapruimte extra bergruimte voor min. 1 extra fiets.
	• Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de specifiek aangeduide deelzone ‘bijgebouwen’.
	  • De zone voor bijgebouwen is bestemd voor parkeren van auto/ fietsen en bergruimte behorende bij de woonfunctie, tenzij specifiek bepaald in de voorschriften van de zones.
	• Bijgebouwen niet gelegen in de specifieke deelzone ‘bijgebouwen’, zijn enkel toegelaten indien specifiek bepaald in de voorschriften van de zones.
	• De maximale breedte voor een oprit voor het stallen van 2 wagens, is specifiek bepaald in de voorschriften van de zones.
	
	4 referentiepeil
	
	Het referentiepeil wordt gemeten op de rand van de voorliggende openbare rijweg, dit ter hoogte van:
	• het midden van het perceel bij alleenstaande woningen;
	• de gemene scheidingslijn bij gekoppelde woningen;
	• ingeval dat meer dan twee woningen met elkaar geschakeld worden wordt het referentiepeil bepaald per bouwzone, dit dient aangeduid te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag ingeval van groepswoningbouw, in de andere gevallen in het midden van de bouwzone.

0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	• voor bebouwing gelegen in de projectzones dient het referentiepeil bepaald te worden per bouwveld, dit dient aangeduid te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag. • Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,40 meter boven het referentiepeil. **5 bouwhoogte** • De maximale bouwhoogte wordt aangegeven in de voorschriften. • De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil (0.00m). • De interne verdeling van deze maximale hoogte van het volume - verdiepingshoogte en vloer-plafondhoogte - is vrij te kiezen. **6 kroonlijst** • De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak. **7 koppeling grondgebonden woningen** **7.1 aansluitwijze** • De woningen die gebouwd worden in een zone voor gegroepeerde of geschakelde woningen dienen op de zijperceelsgrens aan te sluiten met het hoofdvolume van het aanpalende perceel. Dit conform het bepaalde (minimum) gabariet waarbij de kroonlijst en nokhoogte op dezelfde hoogte met elkaar dienen aan te sluiten (ingeval van gelijk aantal bouwlagen). • Het gabariet wordt bepaald in de voorschriften van de betreffende zone(s). • Ingeval van platte daken dient de kroonlijst met een bescheiden dakrandprofiel afgewerkt te worden.
Ingeval een vaste bouwhoogte werd bepaald bij een gabariet met plat dak is het toegelaten om de dakafwerking lager te realiseren (verzonken dak). De verplichte hoogte kan bekomen worden door een verhoogde kroonlijst.	

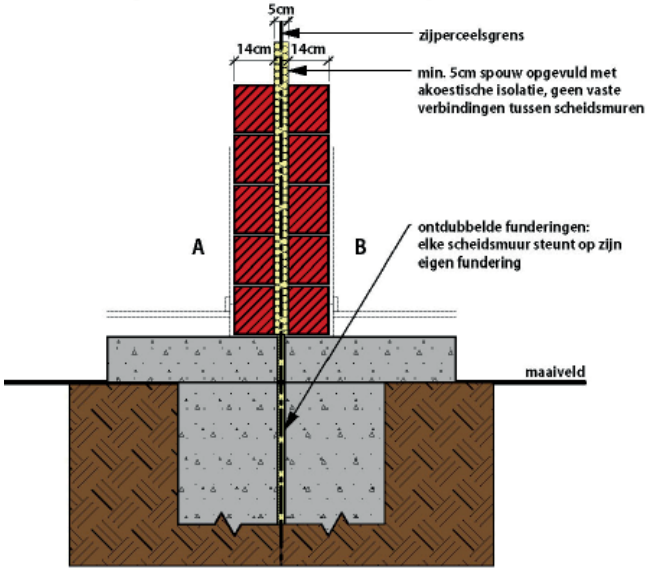
0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen hoofdvolumes over een gemeenschappelijke zijperceelsgrens en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide hoofdvolumes als volgt te worden opgebouwd:
Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige wand 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 voorzover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.
Tussen beide scheidingsmuren dient een vide van minimum 5 centimeter gelaten te worden, alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden, dus mogen er geen stijve verbindingen geplaatst worden tussen beide scheidsmuren opdat deze een akoestisch lek vormen.

Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw



De bouwheer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert die niet bedekt worden door scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in gevelmateriaal.

Deze afwerking, dit buitenspouwblad in gevelmaterialen, mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur, zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Ingeval van hellende daken dient de kroonlijst afgewerkt te worden met een verholen goot.

7.2 opbouw van de scheidsmuur

- Elke bouwheer heeft de verplichting om zijn deel van het scheidsmuurprofiel effectief te realiseren.
- Dit betreft de muur gelegen in het minimum gabariet en gelegen langsheen de zijperceelsgrens waar koppeling met het hoofdvolume op het aanpalende perceel mogelijk is.

0. ALGEMENE BEPALINGEN

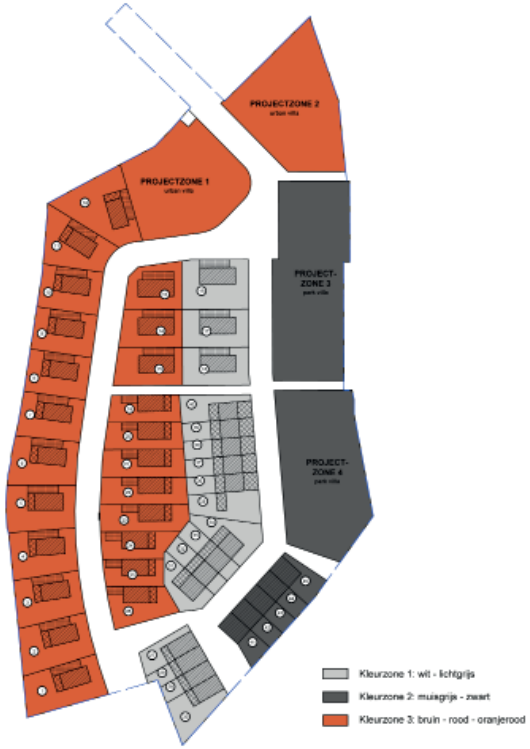
TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	8 insnijdingen/uitkragingen grondgebonden woningen Onder dit artikel worden de insnijdingen of uitkragingen bedoeld die inherent zijn aan de detaillering van de architectuur. Als insnijding worden alle insprongen ten opzichte van het minimum gabariet hoofdgebouw bedoeld. Als uitkragingen worden alle uitsprongen ten opzichte van het maximum gabariet hoofdgebouw bedoeld. Uitbouwen van zowel het open type (balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten. Volgende insnijdingen of uitkragingen zijn toegelaten: • aan alle voorgevelvlakken en aan de achtergevelvlakken van de percelen, uitgezonderd, indien anders vermeld in de zone voorschriften. • max. 0,60 meter buiten/binnen het gevelvlak • tot op 0,60 meter van de boven en zijrand van het gevelvlak. • uitkragingen vanaf een hoogte van 2,50 m boven het referentiepeil. • een uitkraging in combinatie met een insnijding is toegelaten, totale diepte hiervan is 1 m. • als een evenwichtig accent in het gevelvlak: max. 20% van het gevelvlak.
Aanvullende insnijdingen die niet inherent zijn aan de detaillering van de architectuur maar eerder functioneel zijn van aard werden in de voorschriften van de zones opgenomen.	Bij sommige types werden in de voorschriften van de zones aanvullend insnijdingen van het gabariet toegelaten.

0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bij het verkavelingsplan is een kleurenkaart gevoegd.
In de toelichtingsnota werden referentiebeelden voor elk kleurengamma toegevoegd. Deze beelden kunnen als hulpmiddel bij de toetsing van dit voorschrift gebruikt worden.



kaart 2: kleurenkaart

duurzame materialen = bijvoorbeeld parementmetselwerk, natuursteen en imitatienatuursteen, hout, houtimitatiematerialen, aluminium, beton en/of pleisterwerk...

VERORDENEND

~~stedenbouwkundige voorschriften~~

9 beeldkwaliteit

9.1 kleurenpalet

In de verkaveling wordt voor de buitengevelvlakken en hellende dakvlakken van het hoofdvolume een kleurenpalet opgelegd zoals weergegeven op het plan.

- Kleurzone 1: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van wit tot lichtgrijs. Het kleur van de materialen voor het hellende dakvlak variëren van (donker)grijs tot zwart.
  - Lot 16-18
  - Lot 31-40
  - Lot 27-30
- Kleurzone 2: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van muisgrijs tot zwart. Het kleur van de materialen voor het hellende dakvlak variëren van (donker)grijs tot zwart.
  - Projectzone 3
  - Projectzone 4
  - Lot 41-45
- Kleurzone 3: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van bruin tot rood of van oranjerood tot bruinrood. Het kleur van de materialen voor het hellende dakvlak dient in een donkerbruine kleur uitgevoerd te worden.
  - Projectzone 1
  - Projectzone 2
  - Lot 1-12
  - Lot 13-15
  - Lot 19-26

De gevel- en dakafwerking van het hoofdvolume dient te bestaan uit duurzame materialen.

0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Accent in kleurgebruik dient aan te sluiten op de kleurzones:
• bijvoorbeeld: in kleurenband 2 kan een accent kleur gekozen worden uit kleurenband 1.
• bijvoorbeeld in kleurenband 1 kan een accent gekozen worden uit kleurenband 2.
	• Accentkleuren zijn in ondergeschikte mate toegelaten indien:
	  • dit een donkere of lichtere variant betreft van het hoofdkleur.
	• Bijgebouwen dienen uit duurzame materialen vervaardigd te worden. De materialen en kleuren dienen identiek te zijn met deze van het hoofdgebouw.
	  • Ingeval de zone voor bijgebouwen niet grenst aan het openbaar domein en parkeren van de wagen er niet toegelaten is worden bijgebouwen vervaardigd uit hout of glas eveneens toegelaten.

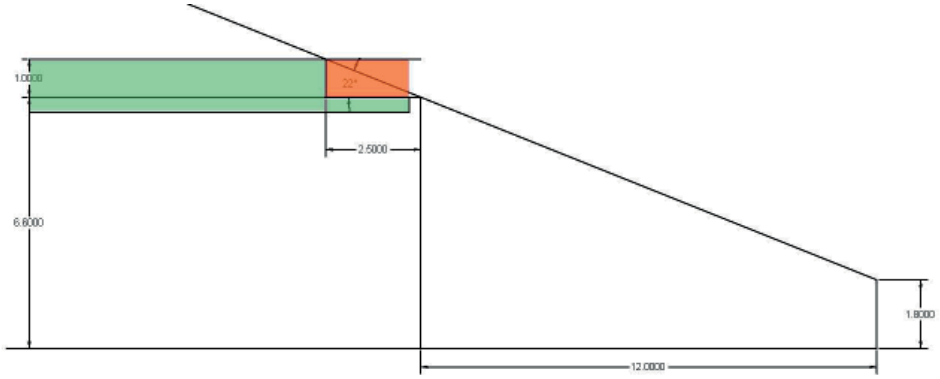
Dit voorschrift omschrijft de kleine vrijstaande tuinbergingen of serres gelegen in de private tuinzone.	
	9.2 architectuur grondgebonden woningen • De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving.
Hedendaagse of moderne woningen worden niet enkel functioneel ontworpen, materialen en duurzaamheid krijgen hun plaats op de voorgrond. Een moderne vormgeving wijkt niet veel af van de hedendaagse. Beiden onderscheiden zich door strakke lijnen, vernieuwende variatie in vormgeving en materiaalgebruik, sobere vormen, dynamische vlakken en (grote) raampartijen om lichtinval te maximaliseren. Bij een hedendaagse architectuur is het dakvlak eerder van traditionele aard (vormgeving en materiaalgebruik).	
	9.3 technische constructies op platte daken ■ **Zonnepanelen en verticale leidingen** Zonnepanelen dienen vlakliggend of onder een beperkte hellingshoek achter elkaar geplaatst en afgeschermd te worden door de dakrand.
Het is de doelstelling om zonnepanelen en verticale technische leidingen te integreren in het gabariet. Dit door het verplicht te voorzien van een dakrand. Afhankelijk van de opbouw van het gebouw ontstaan hierdoor verhoogde dakranden. Zonnepanelen dienen vlakliggend of onder een beperkte hellingshoek (max. 40°) achter elkaar geplaatst en afgeschermd te worden door de dakrand. Dit om de zichtbaarheid te beperken. Dit is een beperking ten aanzien van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.	

0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

Vanwege de hoogte van sommige toestellen zal integratie binnen het gabariet voor zonneboilers en ventilatieunits niet mogelijk zijn. Indien deze niet binnen het gabariet geplaatst worden hebben dergelijke constructies een negatieve impact op de beeldkwaliteit.
Zonneboilers zijn tot een maximale hoogte van 1 meter boven de dakrand vrijgesteld van vergunning. Omdat de hoogte van deze constructies niet altijd kan beperkt worden en dit zal resulteren tot constructies hoger dan de dakrand, m.a.w. hoger dan het maximum gabariet, wordt dit deze gevallen toegelaten. In functie van de beeldkwaliteit werd een no-go-zone ten aanzien van de dakrand bepaald. Op deze manier wordt de zichtbaarheid van op de openbare weg beperkt. Deze no-go zone is van toepassing ten aanzien van alle vrije gevelwanden.
De no-go zone wordt bepaald door een zichthoogte van 1,80m en een afstand van 12,00m (maximale breedte aanpalende rijweg). Dit resulteert in een hellingshoek van 22°.



voorbeeld hoek plaatsing zonneboilers en ventilatieunits-

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

■ **zonneboilers en ventilatieunits**

Er is een no-go-zone van 2,50 meter vanaf de dakrand ten aanzien van alle vrije gevelwanden. Buiten deze zone zijn deze constructies toegelaten tot een maximale hoogte van 1 meter boven de dakrand (= buiten het maximum gabariet). Binnen het maximum gabariet is de no-go-zone niet van toepassing en kunnen technische constructies toegelaten worden.

■ **architecturale inkapseling**

- Bij meergezinswoningen dienen de technische constructies, die gelegen zijn buiten het maximum gabariet, door middel van een architecturale inkapseling een architecturaal geheel te vormen met het gebouw of aan het oog ontrokken te worden.

9.4 technische constructies op hellende daken

- Enkel zonnepanelen of zonneboilers zijn toegelaten, indien conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

9.5 luifels

grondgebonden woningen:

- Aan de zuidelijke gevelwanden op privaat domein is het plaatsen van luifels buiten het gabariet toegelaten indien:
  - een maximale overkraging van 90cm.
  - tot op 0,60 meter van de boven en zijrand van het gevelvlak.

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Siervijvers = vijver waarbij infiltratie in de ondergrond niet mogelijk is vanwege een folie of betonverharding.	**10 tuinzone grondgebonden woningen**
	
	• De tuinzone is het gedeelte van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone en hoofdzakelijk een groene aanleg krijgt.
	• Er dient zoveel als mogelijk gewerkt met waterdoorlatende materialen voor de verhardingen.
	• Eventuele siervijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.
	
	10.1 tuinpoortjes
	• De mogelijkheden m.b.t. het plaatsen van een tuinpoortje wordt per artikel bepaald.
	• Indien tuinpoortjes toegelaten zijn:
	  • De tuinpoortjes hebben een maximale afmeting van 1,50 meter br x 1,80 meter hoog.
	  • De poortjes dienen uit hout of uit metaal vervaardigd te worden. De kleur dient te passen binnen de toegewezen kleurenband, in harmonie met het hoofd- en bijgebouw. Eveneens zijn houten poortjes in hun natuurlijke kleur en metalen poortjes in een donkergroene of zwarte kleur toegelaten.
	
	10.2 erfscheidingen
	• In de voorschriften wordt de plaatsing van de erfscheiding verduidelijkt. Ingeval van erfscheidingen ter hoogte van de perceelsgrenzen zijn enkel groene erfscheidingen toegelaten (tenzij anders bepaald per artikel).
	• Groene erfscheiding = Hierbij dient Carpinus betulus, Fagus sylvatica of Ligustrum vulgare aangeplant te worden. Deze haagplanten kunnen met paal en draad begeleid worden. De tuindraad dient groen te zijn.

0. ALGEMENE BEPALINGEN

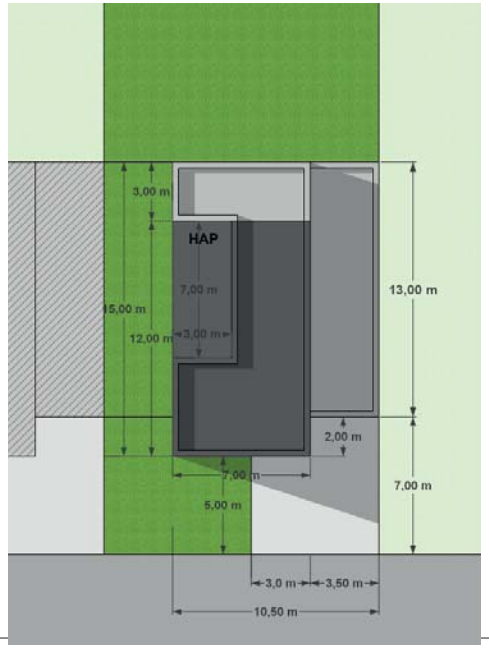
TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

TYPE 1: ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE A

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.
De zones voor vrijstaande woningen Type 1: zone voor alleenstaande woningen Type A zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
Van toepassing op de 12 percelen met de nummers 1-12
De percelen worden gekenmerkt door een verplicht minimum gabariet + inplanting van het hoofdvolume, zie de deelzone ‘minimum gabariet’ en ‘hoofdgebouw’ binnen de betrokken percelen op het verkavelingsplan.
De percelen worden eveneens gekenmerkt door de aanduiding van de inplanting van de bijgebouwen. Deze deelzone is de enige zone op het perceel waar een carport, garage en/of tuinberging kan opgericht worden. De deelzone ‘bijgebouw’ is telkens 3,0 meter breed en gelegen langs de georiënteerde zijperceelsgrens zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Er werd een maximum gabariet bepaald.
De percelen worden eveneens gekenmerkt door een bouwvrije zijdelingse private tuin aan de geörienteerde zijde.



TYPE 1: 3D model voorbeeld

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

- De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimum één en maximum twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone ‘bijgebouwen’.
- De toegang naar de deelzone ‘bijgebouwen’ werd aangeduid als ‘verplichte oprit’ en kan verhard worden. Dit met een minimale breedte van 3.50m. De maximale breedte van deze oprit is 6.50m.

2 gabariet

- Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- De grenzen van het minimum gabariet hoofdgebouw geven het verplicht te bouwen gabariet weer, enige uitzondering hierop zijn de mogelijke insnijdingen, zoals verder beschreven + in de algemene bepalingen.
- Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

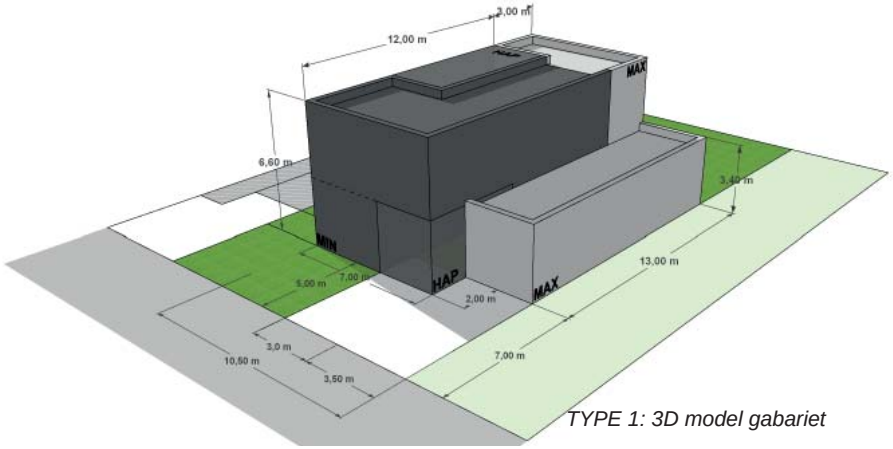
2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw is 7,00 meter breed.
- Het hoofdgebouw is min. 12,00 meter en max. 15,00 meter diep.
- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet.

TYPE 1: ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE A

TOELICHTEND

toelichting en visie



TYPE 1: 3D model gabariet

bijgebouwen = carport, garage, tuinberging, ...
De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 2,00 meter van de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

Privacy van de buren: schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.2 insnijdingen

- Als insnijding worden beschouwd alle insprongen ten opzichte van het te bouwen minimum gabariet.
- In de gelijkvloerse bouwlaag wordt 1 insnijding ter hoogte van 'verplichte oprit' toegelaten. De toegelaten insnijding start ter hoogte van het hoekpunt voorgevel en noordelijke zijgevel. De insnijding is maximaal 3m breed en 5m diep.
- In de tweede bouwlaag is een tweede insnijding toegelaten. Deze insnijding kan maximaal 30 % van het bruto vloeroppervlakte op het verdiep beslaan. De insnijding kan onder de vorm van een balk of kubus.

2.3 bijgebouw

- De deelzone 'bijgebouw' is telkens gelegen langs de georiënteerde zijperceelsgrens zoals aangeduid op het verkavelingsplan
- De inplanting van de deelzone springt minimaal 2 meter in ten aanzien van de deelzone hoofdgebouw.
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- De deelzone kan volledig bebouwd worden.

3 dakvorm

- Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.
- Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.
- Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen, dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

Dakterrassen zijn toegelaten indien:

- deze de privacy van de buren niet hindert,

TYPE 1: ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE A

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	• het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden. **4 inplanting van bebouwing tav de zijperceelsgrens** • Ingeval van een vrijstaande muur (i.f.v. carport) of ingeval van een bijgebouw dient deze volledig op eigen perceel opgericht te worden en mag deze niet constructief gebruikt worden door de buur. • In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten). • Deze muur dient verplicht te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in dezelfde materialen als de voorgevel. **5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen** **5.1 verharding** • 20% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.
• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). • De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin. • Opritten, niet gelegen in de bouwzones, worden gerekend onder verharde oppervlakte. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.	**5.2 voortuinzone** • De voortuin betreft de zone gelegen tussen de voorperceelsgrens en de voorbouwlijn van de zone voor bijgebouwen. In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van oprit naar het bijgebouw, parking en toegang tot de woning.

TYPE 1: ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE A

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	• Eventuele parkeerplaatsen kunnen enkel ingericht worden in de aangeduide zone of de zone voor bijgebouwen. • De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven. • Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn. **5.3 erfscheidingen** Maximale hoogte: • In de voortuin zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter. • Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter. • Op de scheiding tussen voortuin en private tuin is in de voortuin een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2,00 meter. Dit vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

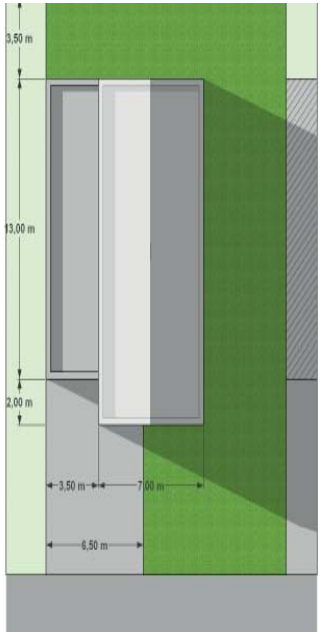
TYPE 2 : ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE B

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor vrijstaande woningen type B zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
Van toepassing op de 6 percelen met de nummers 13 - 18
De percelen worden gekenmerkt door een minimum en maximum gabariet en aanduiding van de bouwzone, zie de deelzone 'hoofdgebouw' binnen de betrokken percelen op het verkavelingsplan.
De percelen worden eveneens gekenmerkt door een maximum gabariet en aanduiding van de bouwzone voor de bijgebouwen. Deze deelzone is de enige zone op het perceel waar een carport, garage en/of tuinberging kan opgericht worden. De deelzone 'bijgebouw' is telkens 3,5 meter breed en gelegen langs de noordelijk georiënteerde zijperceelsgrens zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
De percelen worden eveneens gekenmerkt door
een bouwvrije zijdelingse private tuin aan de oriënterende zijde.



TYPE 2: 3D model voorbeeld

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

- De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimum één en maximum twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- De toegang naar de deelzone 'bijgebouwen' werd aangeduid als 'verplichte oprit' en kan verhard worden. Dit met een minimale breedte van 3.50m. De maximale breedte van deze oprit is 6.50 m.

2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van het bijgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan. Het maximum gabariet geldt als bovengrens. Er werd geen minimum gabariet bepaald, met uitzondering van een minimale kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw.

2.1 hoofdgebouw

- De inplanting van het hoofdgebouw is aangeduid op het verkavelingsplan tov de voorperceelsgrens.
- De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw is 15m
- De minimale kroonlijsthoogte is 3,40m, de maximale kroonlijsthoogte is 6,50 meter.
- De maximale nokhoogte is 10.00 meter.
- De specifiek aangeduide deelzone 'hoofdgebouw' kan volledig bebouwd worden.

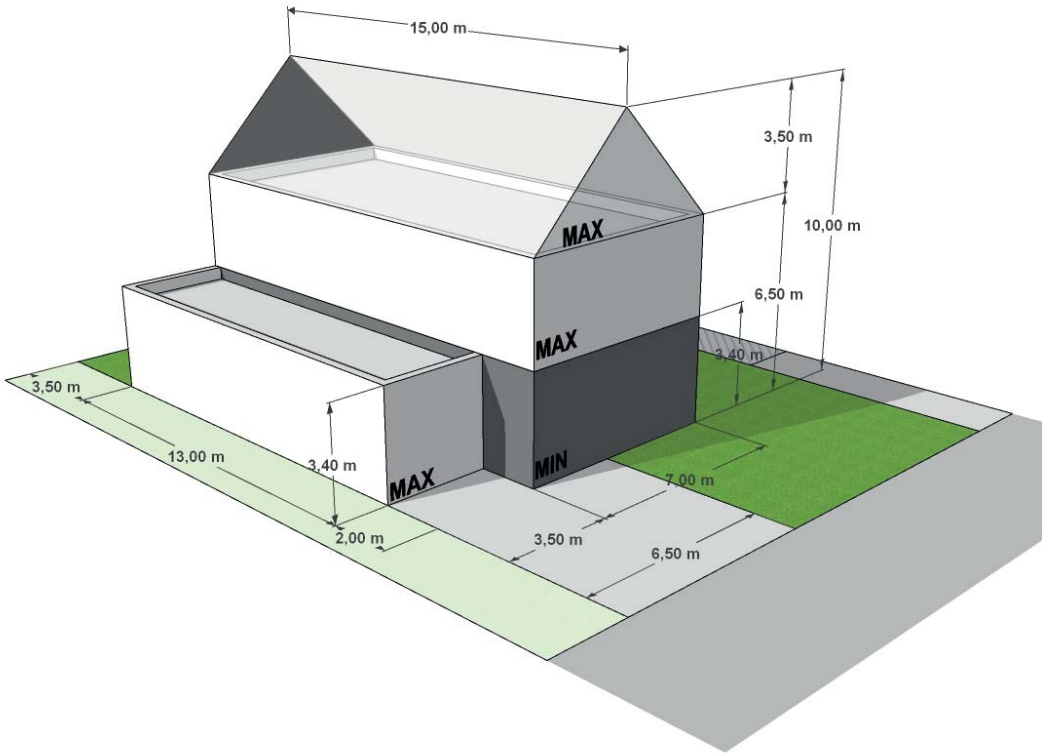
Enkel schoorstenen-, verluchtingselementen en eenvoudige goten mogen beperkt afwijken van het maximum gabariet.

TYPE 2 : ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE B

TOELICHTEND

toelichting en visie

bijgebouwen = carport, garage, tuinberging, ...
De deelzone ‘bijgebouw’ is gelegen op 2,00 meter van de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.



TYPE 2: 3D model gabariet

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.2 bijgebouw

- De deelzone ‘bijgebouw’ is telkens gelegen langs de noordelijke zijperceelsgrens van het betrokken perceel.
- De inplanting van de deelzone springt 2 meter in ten aanzien van de deelzone hoofdgebouw.
- De bouwhoogte is max. 3,40 meter.
- De deelzone kan volledig bebouwd worden.

3 dakvorm

De dakvorm van het hoofdgebouw is vrij:

- Zowel platte, als hellende daken met zadeldak, zijn toegelaten.
- Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken
- De daken van het hoofgebouw zijn zadeldaken met een nok verplicht loodrecht op de voorperceelsgrens.
  - De dakvlakken zijn te realiseren onder een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45°.

Dakuitbouwen binnen het maximum gabariet zijn onder volgende voorwaarden toegelaten:

- Over maximaal ½ lengte van het dakvlak is een verticale wand evenwijdig aan de gevel met een maximale hoogte van 1,50 meter toegelaten.
- De dakuitbouwen dienen minium 1,50 meter van de uiterste hoeken van de gevels te vrijwaren.
- De maximale breedte van een dakuitbouw is 4,00 meter.

- Alle daken van het bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

TYPE 2 : ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE B

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	4 inplanting van bebouwing tav de zijperceelsgrens • Ingeval van een vrijstaande muur (ifv carport) of ingeval van een bijgebouw dient deze volledig op eigen perceel opgericht te worden en mag deze niet constructief gebruikt worden door de buur. • In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten). • Deze muur dient verplicht te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in dezelfde materialen als de voorgevel. **5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen** **5.1 verharding** • 20% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.
• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). • De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin. • Opritten, niet gelegen in de bouwzones, worden gerekend onder verharde oppervlakte. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.	**5.2 voortuinzone** • De voortuin betreft de zone gelegen tussen de voorperceelsgrens en de voorbouwlijn van de zone voor bijgebouwen. In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van oprit naar het bijgebouw, parking en toegang tot de woning. • Eventuele parkeerplaatsen kunnen enkel ingericht worden in de aangeduide zone of de zone voor bijgebouwen. • De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven. • Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.

TYPE 2 : ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE B

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.	**5.3 erfscheidingen** maximale hoogte: • In de voortuin zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter. • Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter. • Op de scheiding tussen voortuin en private tuin is in de voortuin een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2,00 meter. Dit vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.
Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.	• Sommige percelen grenzen aan de openbare groene doorsteek of zone openbare wegenis. Thv deze zijperceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje per perceel toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.

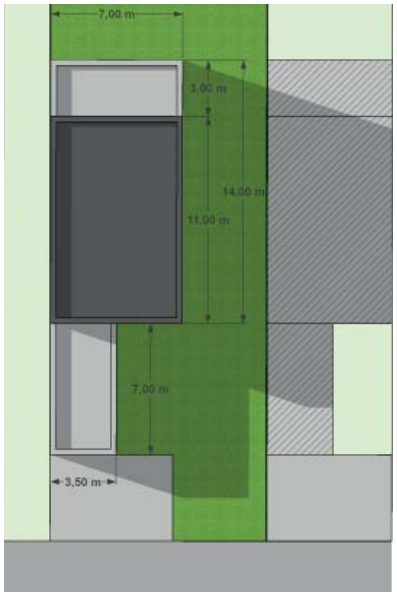
TYPE 3 : ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN OP DE KAVELGRENS

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor geschakelde woningen type 3 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
Van toepassing op de 8 percelen met de nummers 19 -26 .
De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume, de voorbouwlijn van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De hoofdgebouwen worden gekenmerkt door hun inplanting langsheen de oostelijke zijperceelsgrens.
De percelen worden eveneens gekenmerkt door de aanduiding van een bouwzone voor bijgebouwen langs de noordelijk georiënteerde zijperceelsgrens. Deze deelzone is de enige zone op het perceel waar een carport, garage en/of tuinberging kan opgericht worden. De deelzone 'bijgebouw' is telkens 3,5 meter breed en 7 meter diep.



TYPE 3 3D model voorbeeld

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimum één autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- De toegang naar de deelzone 'bijgebouwen' werd aangeduid als 'verplichte oprit' en kan verhard worden. Dit met een minimale breedte van 3.50m.
- Er is een oprit toegelaten in de voortuinzone van maximum 6.5 meter breed, aangeduid op het verkavelingsplan. Met uitzondering van perveel 24-25-26 waar een oprit is toegelaten met een maximum breedte van 7.0 meter breed.

2 gabariet

- Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

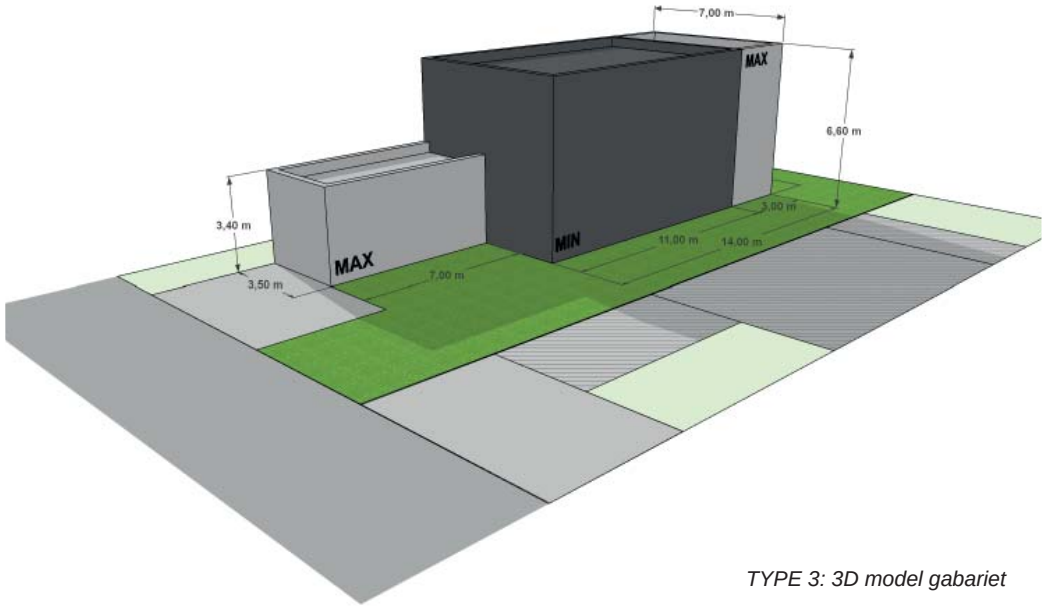
2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw is 7,00 meter breed.
- Het hoofdgebouw is min. 11,00 meter en max. 14,00 meter diep.
- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet.
- Het hoofdgebouw dient volledig op eigen perceel opgericht te worden.

TYPE 3 : ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN OP DE KAVELGRENS

TOELICHTEND

toelichting en visie



TYPE 3: 3D model gabariet

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- In de muur ter hoogte van de zijperceelsgrens mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).
- De zichtbare geveldelen van deze muur dient verplicht te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in dezelfde materialen als de voorgevel.

2.2 bijgebouw

- De deelzone ‘bijgebouw’ is telkens gelegen langs de noordelijke zijperceelsgrens van het betrokken perceel.
- Het bijgebouw is max. 7,00 meter diep, de inplanting vanaf de rooilijn is aangeduid op het verkavelingsplan.
- De breedte van de bijgebouwen is max. 3,50 meter.
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- De constructies opgericht in deze zone dienen volledig op eigen perceel opgericht te worden.
  - De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).

3 dakvorm

- Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.
- Niet benutte platte daken van het hoofdgebouw dienen ingericht worden als groendaken.
- Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen, dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

TYPE 3 : ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN OP DE KAVELGRENS

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien: • deze de privacy van de buren niet hindert, • het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden. **4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen** **4.1 verharding**
• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). • De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin. • Opritten, niet gelegen in de bouwzones, worden gerekend onder verharde oppervlakte. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.	• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden. • Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn **4.2 voortuinzone** • Eventuele parkeerplaatsen kunnen enkel ingericht worden in de aangeduide zone of de zone voor bijgebouwen. • De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven. • Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn. **4.3 erfscheidingen** maximale hoogte: • In de voortuin zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter. • Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter. • Op de scheiding tussen voortuin en private tuin is in de voortuin een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2,00 meter. Dit vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

TYPE 3 : ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN OP DE KAVELGRENS

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.	• Sommige percelen grenzen aan de openbare groene doorsteek of zone openbare wegenis. Thv deze zijperceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje per perceel toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.

TYPE 4: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE A

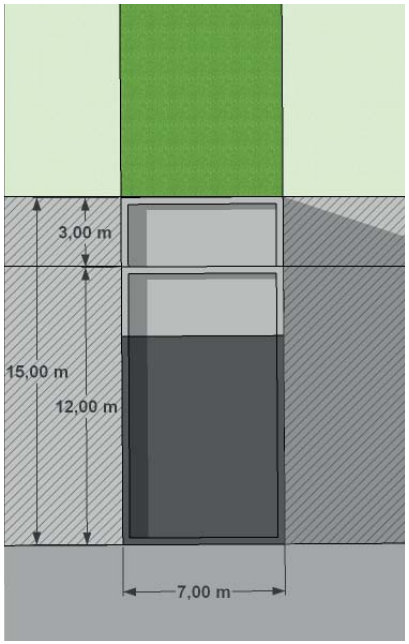
TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor gegroepeerde woningen type A zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
Van toepassing op 4 percelen met de nummers 27 - 30

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op de rooilijn. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. Enige afwijkingen van het minimum gabariet werden beschreven onder 'insnijdingen' en onder de algemene bepalingen. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens.
Parkeren wordt collectief voorzien op wandelafstand. Hierdoor is parkeren op eigen perceel niet mogelijk, met uitzondering van de percelen 27,30.



TYPE 4: 3D model voorbeeld

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Voor perceel 28 en 29, is een private autostaanplaats voorzien. Deze autostaanplaats bevindt zich niet op het perceel van de woning maar werd gebundeld voorzien op wandelafstand.
- Het inrichten van een tweede autostaanplaats is in de deelzone 'hoofdgebouw' voor de percelen 27, 28, 29, 30 toegelaten (zie onderdeel insnijdingen).

2 gabariet

- De bouwplaats van de woning werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer, enige uitzondering hierop zijn de mogelijke insnijdingen, zoals verder beschreven + in de algemene bepalingen. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

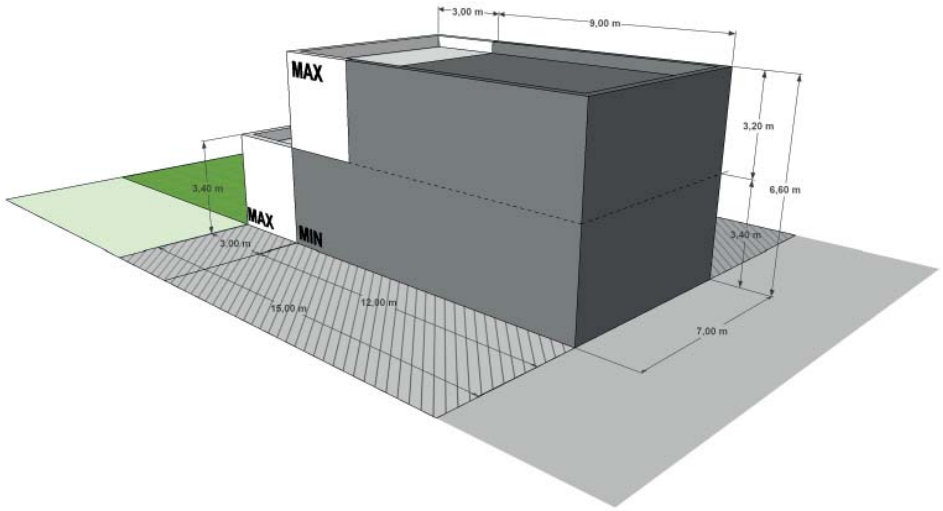
2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- De inplanting van het hoofdgebouw werd aangeduid op de voorperceelsgrens. Het hoofdgebouw is gelijkvloers min. 12,00 meter of max. 15,00 meter diep. Op de verdieping is het hoofdgebouw min. 9,00 meter of max. 12,00 meter diep.

TYPE 4: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE A

TOELICHTEND

toelichting en visie



TYPE 4: 3D model gabariet

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet. Enige uitzondering hierop is het maximum gabariet van de gelijkvloerse verdieping. Deze bouwhoogte is max. 3,40m.

2.2 insnijdingen

- Als insnijdingen worden alle insprongen ten opzichte van het verplicht te bouwen gabariet beschouwd.
- Voor de percelen is een insnijding in de voorgevel toegelaten. De toegelaten insnijding heeft een maximale breedte van 3,5 meter en een maximale diepte van 5,50m.
- De insnijding kan eveneens gebruikt worden als inpandige carport. De plaats van de inpandige carport is aangeduid op het verkavelingsplan met een pijl

3 dakvorm

- Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.
  - Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen, dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.
- Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:
  - deze de privacy van de buren niet hindert,
  - het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

4 bijgebouw

- Bijgebouwen kunnen opgericht worden op 1 meter van de achter- en zijperceelsgrens.

TYPE 4: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE A

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

	• Alle daken van het bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten. Max. 3.00 meter
	  • inplanting op min. 1,00 meter van de zijperceelsgrens of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. De inplanting op 0,00 meter is slechts langs 1 zijdelingse zijperceelsgrens toegelaten.
	  • oppervlakte: max. 12 m²
	
	5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen
	
	5.1 verharding
	• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.
	• Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn voor perceel 27 en 30

• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). • De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin. • Opritten, niet gelegen in de bouwzones, worden gerekend onder verharde oppervlakte. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.	**5.2 erfscheidingen** maximale hoogte: • Ter hoogte van de rooilijn zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter. • Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter. • Sommige percelen, grenzen aan de openbare groene doorsteek of de parkzone, perceel 27 en 30. Thv deze perceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje per perceel toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.
Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.	

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

TYPE 5 : ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE B

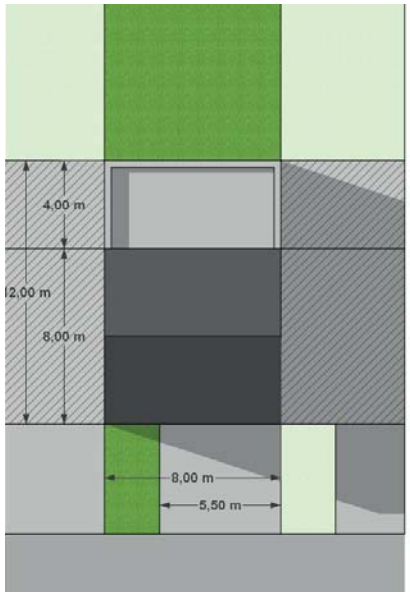
TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor gegroepeerde woningen type 5 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
Van toepassing op 4 percelen met de nummers 31 - 34 .

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens.
Parkeren op eigen perceel is mogelijk, in de zone voor oprit, hier kunnen 2 autostaanplaatsen ingericht worden.



TYPE 5: 3d model voorbeeld

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

Autostaanplaatsen

- Het inrichten van een tweede autostaanplaatsen is in de deelzone ‘oprit’ voor de percelen 31-32-33-34 toegelaten
- Dient minimaal één en maximaal twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone ‘oprit’.
- De toegang naar de deelzone ‘oprit’ werd aangeduid als ‘verplichte oprit’ van minimaal 3.0 m en kan verhard worden. De maximale breedte van deze oprit is 5.5 m.

2 gabariet

- Zowel de bouwplaats van de woning als de parkeerplaats(en) werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

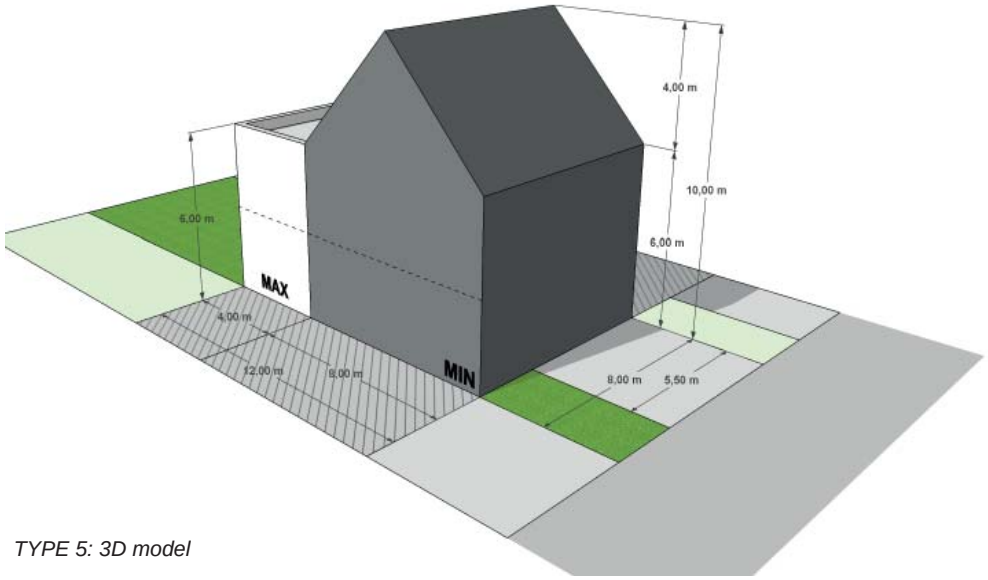
2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de voorperceelsgrens, 5.00 meter t.o.v. de rooilijn.
- Het hoofdgebouw is 8,00 meter breed en min. 8.00 meter diep, max. 12,00 meter diep.
- De kroonlijsthoogte is exact 6,00 meter.

TYPE 5 : ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE B

TOELICHTEND

toelichting en visie



TYPE 5: 3D model

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- De nokhoogte is exact 10,00 meter.

3 dakvorm

- De daken van het minimumgabariet van het hoofgebouw is verplicht te realiseren als zadeldak met een nok evenwijdig aan de voorperceelsgrens. De dakvlakken zijn te realiseren onder een dakhelling van 45°.
- De daken van het hoofdgebouw gelegen buiten het minimumgabariet zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°.
  - Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen en bijgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten. Max. kroonlijsthoogte 6.00 meter.

4 bijgebouw

- Bijgebouwen kunnen opgericht worden op 1 meter van de achter- en zijperceelsgrens.
- Alle daken van het bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten. Max. 3.00 meter
  - inplanting op min. 1,00 meter van de zijperceelsgrens of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. De inplanting op 0,00 meter is slechts langs 1 zijdelingse zijperceelsgrens toegelaten.
  - oppervlakte: max. 21 m²

TYPE 5 : ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE B

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). • De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin. • Opritten, niet gelegen in de bouwzones, worden gerekend onder verharde oppervlakte. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte. Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.	**5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen** **5.1 verharding** • 20% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden. • Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn voor perceel 31 en 34 **5.2 erfscheidingen** maximale hoogte: • In de voortuin zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter. • Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter. • Op de scheiding tussen voortuin en private tuin is in de voortuin een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2,00 meter. Dit vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw. • Sommige percelen grenzen aan de openbare groene doorsteek of zone openbare wegenis, perceel 31 en 34. Thv deze perceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje per perceel toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

TYPE 6: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE C

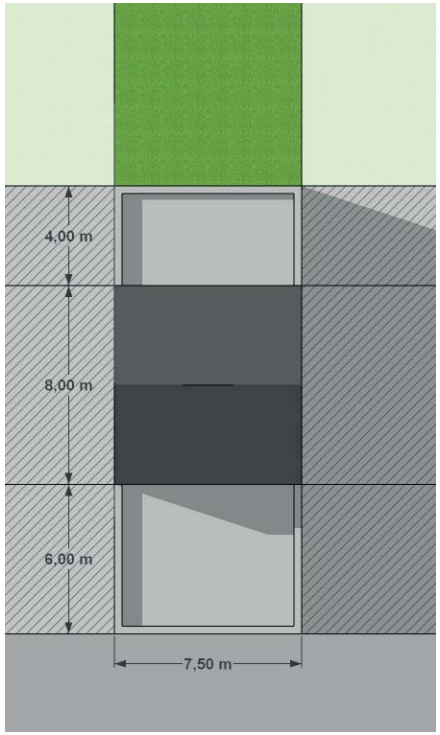
TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor gegroepeerde woningen type C zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
Van toepassing op 6 percelen met de nummers 35 - 40

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op 6 meter van de rooilijn. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld t.h.v. de gemene zijperceelsgrens.
De percelen worden eveneens gekenmerkt door de mogelijkheid tot het bouwen van een volume in de voorbouwzone. De zone tussen de rooilijn en de inplanting van het hoofdgebouw werd aangeduid als zone voor bijgebouw. In deze zone kunnen 2 autostaanplaatsen ingericht te worden, dit kan onder de vorm van parking, luifel of garage. Deze bouwzone kan volledig bebouwd worden of ingericht worden als voortuin.



TYPE 6 : 3D model voorbeeld

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

- De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimaal één en maximaal twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone ‘bijgebouwen’.
- De toegang naar de deelzone ‘bijgebouwen’ werd aangeduid als ‘verplichte oprit’ en kan verhard worden. Dit met een minimale breedte van 3.50m. De maximale breedte van deze oprit is 7.50 m.
- Maximum 30% van de zone voor bijgebouwen is bestemd als woonbestemming.

2 gabariet

- Zowel de bouwplaats van de woning als van het bijgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

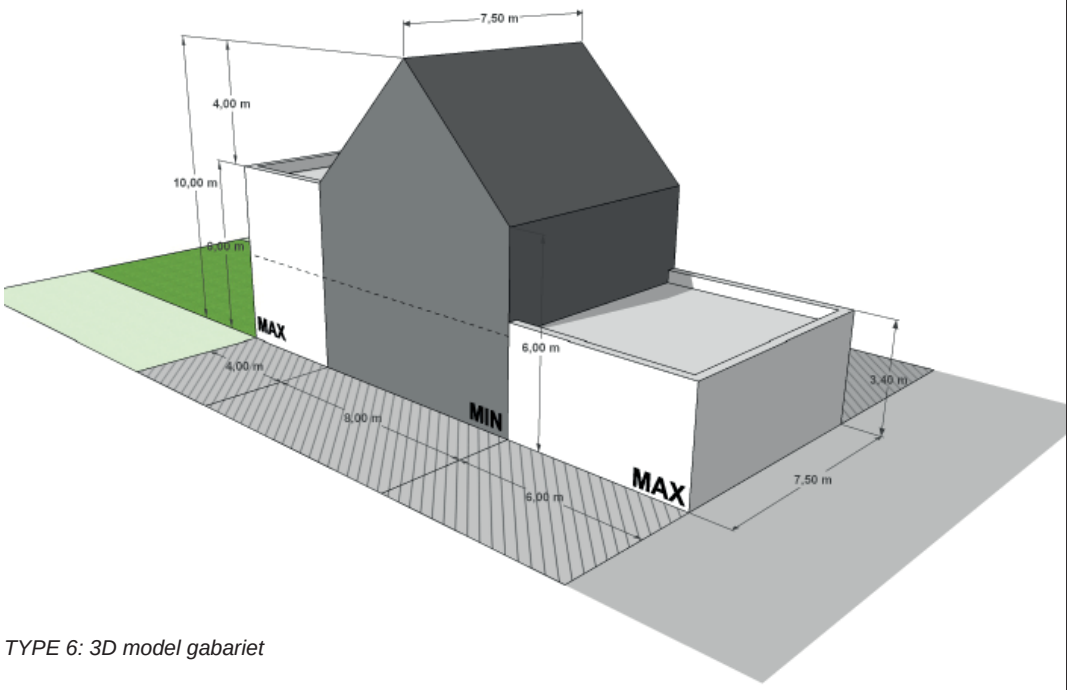
2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- Het hoofdgebouw wordt ingeplant op 6 meter van de voorperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is min. 8,00 meter en max. 11,00 meter diep.
- Voor het minimum gabariet is de kroonlijsthoogte 6,00 meter en de nokhoogte 10,00 meter.

TYPE 6: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE C

TOELICHTEND

toelichting en visie



TYPE 6: 3D model gabariet

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Voor het maximum gabariet, van de uitbouw, is de maximale kroonlijsthoogte 6,00 meter.

2.2 bijgebouw

- De deelzone ‘bijgebouw’ is gelegen tussen de voorperceelsgrens en de deelzone ‘hoofdgebouw’.
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- de bouwbreedte is max. 7.00 meter.
- De bouwdiepte is max. 6,00 meter.
- Ingeval van een gevelwand ter hoogte van de rooilijn zijn gevelopeningen mogelijk indien doordacht en met een architecturale kwaliteit. Er is maximaal 1 garagepoort toegelaten.

3 dakvorm

- De daken van het minimumgabariet van het hoofdgebouw is verplicht te realiseren als zadeldak met een nok evenwijdig aan de voorperceelsgrens. De dakvlakken zijn te realiseren onder een dakhelling van 45°.
- De daken van het hoofdgebouw gelegen buiten het minimumgabariet en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°. Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen en bijgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

TYPE 6: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE C

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De niet te verharden tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte. De tuinzone betreft alle perceelsdelen met uitzondering van de delen gelegen in een deelzone voor bebouwing.	**4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen** **4.1 verharding** toegelaten verhardingspercentage: • 20% van de tuinruimte kan verhard worden • De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen 100% verhard worden. **4.2 voortuinzone** • De voortuin betreft de zone gelegen tussen de rooilijn (evenwijdig aan de voorbouwlijn) en de voorbouwlijn van het hoofdgebouw niet aangeduid als deelzone voor bijgebouwen (halfopen woningen). • In deze voortuinzone zijn verhardingen toegelaten voor wandelpaden. Verharding voor eventuele parkeerplaatsen kunnen niet ingericht worden in deze tuinruimte. • Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn. **4.3 erfscheidingen** • Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone rakend aan het openbaar domein van perceel 40, is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht, m.u.v. de voorperceelsgrens van perceel 35 en 40. Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen en ter hoogte van de voorperceelsgrens van perceel 35 en 40 is een groene erfscheiding toegelaten. • Deze erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter. • Sommige percelen grenzen aan de openbare groene doorsteek T.h.v. deze perceelsgrenzen is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten.

TYPE 6: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE C

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Een tuinmuur kan opgetrokken worden ter hoogte van de erfscheiding in de zone voor bijgebouwen. De hoogte en afwerking dient te voldoen aan de algemene bepalingen.	• In de deelzone voor bijgebouwen is een groene erfscheiding of een tuinmuur (indienen conform de inrichtingsvoorwaarden mbt de deelzone) toegelaten.

TYPE 7: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE D

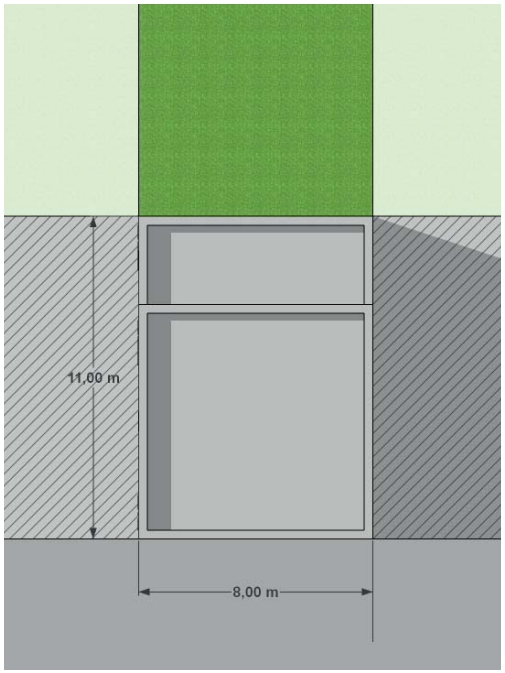
TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor gegroepeerde woningen type 7 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
Van toepassing op 5 percelen met de nummers 41 - 45.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op de rooilijn. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens.
De woningen ter hoogte van de centrale groenzone zijn gekoppeld aan de groene dooradering met een maximale hoogte van 3 bouwlagen met plat dak.



TYPE 7: 3D model voorbeeld

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

- De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- parkeren:
  - parkeerplaats percelen :
    - Per perceel is een private autostaanplaats voorzien. Deze autostaanplaats bevindt zich niet op het perceel van de woning maar werd gebundeld voorzien op wandelafstand naast perceel 41.

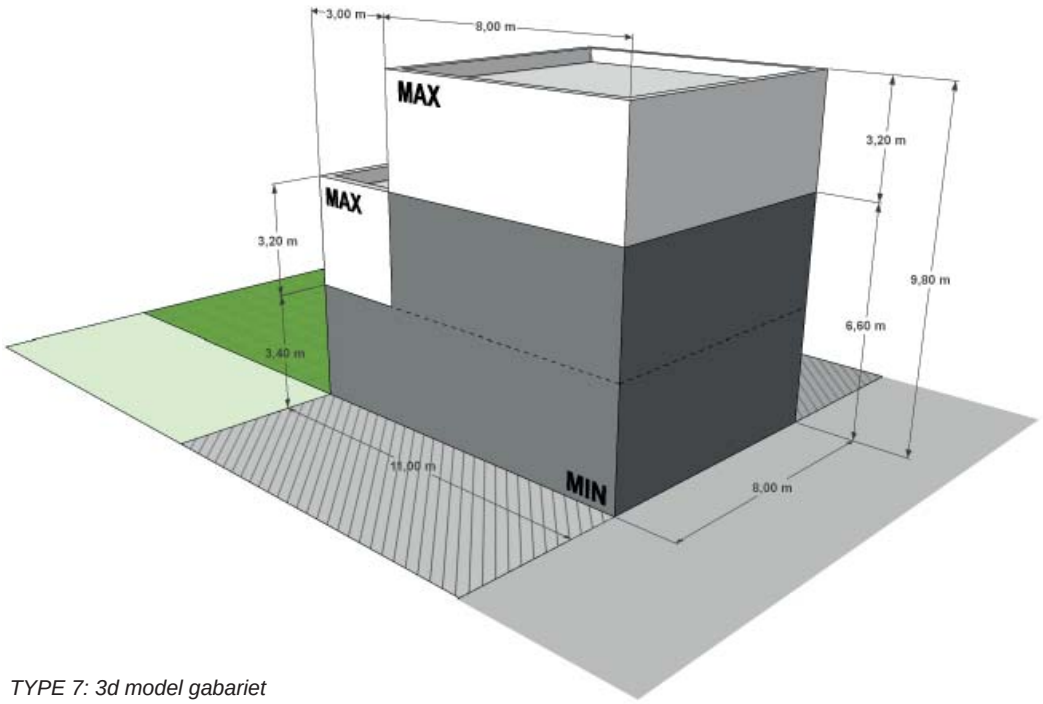
2 gabariet

- De bouwplaats van het hoofdgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

TYPE 7: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE D

TOELICHTEND

toelichting en visie



TYPE 7: 3d model gabariet

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- De inplanting van het hoofdgebouw is gelegen op de voorperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is gelijkvloers 11,00 meter diep.
- Op de verdieping is het hoofdgebouw min. 8,00 meter of max. 11,00 meter diep.
- Op de tweede verdieping is het hoofdgebouw max. 8,00 meter diep.
- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn, enige uitzondering hierop is de gelijkvloerse verdieping die minimaal 3,40 meter hoog is.
- De hoogte voor het max. gabariet is 9,80 meter. Indien de bebouwing beperkt wordt tot 2 bouwlagen is de bouwhoogte 6,60 meter.

2.2 insnijdingen

- Als insnijdingen worden alle insprongen ten opzichte van het verplicht te bouwen gabariet beschouwd.
- Voor de percelen is een insnijding in de voorgevel toegelaten. De toegelaten insnijding heeft een maximale breedte van 3,5 meter en een maximale diepte van 5,50m.
- De insnijding kan eveneens gebruikt worden als inpandige carport. De plaats van de inpandige carport is aangeduid op het verkavelingsplan met een pijl

3 dakvorm

- Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

TYPE 7: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE D

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

	• Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen, dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.
	• Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:
	  • deze de privacy van de buren niet hindert,
	  • het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.
	
	4 bijgebouw
	
	• Bijgebouwen kunnen opgericht worden op 1 meter van de achter- en zijperceelsgrens.
	• Alle daken van het bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten. Max. 3.00 meter
	  • inplanting op min. 1,00 meter van de zijperceelsgrens of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. De inplanting op 0,00 meter is slechts langs 1 zijdelingse zijperceelsgrens toegelaten.
	  • oppervlakte: max. 12 m²
	
	5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen
	
	5.1 verharding
	• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.

• 20% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). • De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.	**5.2 erfscheidingen** maximale hoogte:

TYPE 7: ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE D

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.	• Ter hoogte van de rooilijn zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter. • Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter. • De percelen, grenzen aan de de parkzone, perceel 41 tot 45 of aan het openbaar domein, perceel 41 en 45. Thv deze perceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje per perceel toegelaten. De tuin-poortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.

PROJECTZONE 1 : URBAN VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.
 	
De projectzones werden grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
De projectzones werden bestemd als zone voor meergezinswoningen.
 	
Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:
• geluidshinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.
• Mobiliteit - en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verheersleefbaarheid van de woonomgeving aantast.
	1 bestemming
	
	1.1 hoofdbestemming
	
	• De bouwpercelen zijn bestemd voor meergezinswoningen onder de vorm van gestapelde urban villa's.
	• Zorgwonen is toegelaten
	• Per projectzone werd het maximum en minimum aantal wooneenheden (=we) bepaald.
	  • Projectzone 1 : Maximum 8 we, minimum 6 we
	
	1.2 nevenbestemming meergezinswoningen
	• Complementair aan het wonen zijn kleine kantoren en werkruimtes in functie van vrije beroepen toegelaten.
	• Deze nevenfunctie zijn toegestaan in de wooneenheid indien de totale vloeroppervlakte hiervan maximaal 20m² inneemt en voor zover deze verenigbaar zijn en niet hinderend zijn voor de woonomgeving.
	
	2 inrichtingsvoorschriften projectzone 1
	
	2.1 inplanting
	• De inplanting binnen de projectzone is vrij zolang deze op een ruimtelijk kwalitatieve manier gebeurt, rekening houdende met maximale zichtbaarheid vanuit de gebouwen en met uitzondering van:
	  • minimum 8 meter ten aanzien van contour verkavelingsplan
	  • minimum 8 meter ten opzicht van het openbaar domein
	  • minimum 10 meter ten aanzien van private percelen
	• Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

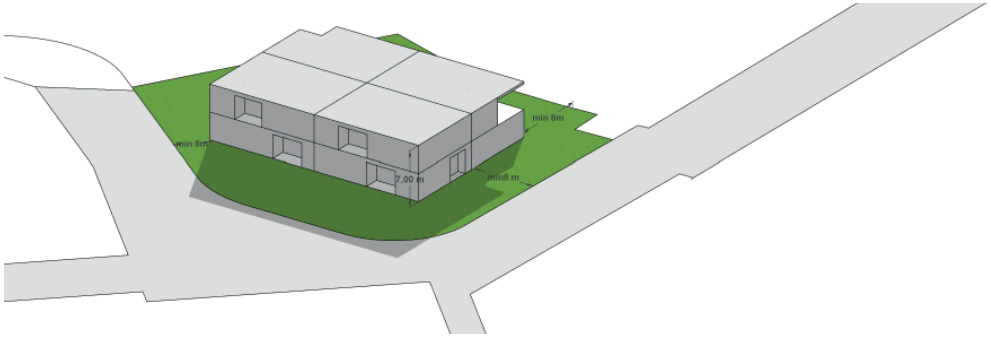
PROJECTZONE 1 : URBAN VILLA

TOELICHTEND

toelichting en visie

Aansluitend op de bestaande woongelegenheden langs de Ieperstraat, zijn in functie van meergezinswoningen, maximaal 2 bouwlagen toegelaten.

Privacy van de buren: schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.



3D beeld: voorbeeld, mogelijke invulling

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- In snijdingen en uitbouwen zijn toegelaten indien deze zich duidelijk onderscheiden van het volume en zuiver in vorm zijn.

2.2 gabariet

- De maximale kroonlijsthoogte is maximum 7.00 m
- Maximaal 2 bouwlagen.

2.3 dakvorm

- Alle daken zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

2.4 terrassen

- Bij meergezinswoningen zijn gelijkvloerse terrassen toegelaten.
- Bij de meergezinswoningbouwen zijn niet gelijkvloerse terrassen en dakterassen toegelaten. De terassen dienen te voldoen aan volgende bepalingen:
  - de privacy van de buren niet hinderen
  - het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen kunnen het maximum gabariet niet overschrijden.

2.5 bijgebouwen

Bij meergezinswoningen zijn geen losstaande bijgebouwen toegelaten.

2.6 bijzondere bestemmingsvoorschriften

2.6.1 parkeren:

- In de projectzone dient 1.5 parkeerplaats per woonentiteit voor bewoners voorzien te worden
- De parkeerplaatsten in de projectzone
  - dienen zich gebundeld te ontsluiten per projectzone
  - Er is slechts 1 in- en uitrit toegelaten

PROJECTZONE 1 : URBAN VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Inpandig = gelijkvloers binnen de contouren van het gebouw, inpandig collectieve carports (architecturale luifel, deel uitmakend van het gebouw) of (half) ondergronds	• Deze parkeerplaatsen kunnen op verschillende manieren ingericht worden : ◦ Parkeren dient voor de woonentiteiten bij voorkeur ondergronds georganiseerd te worden. ◦ Bovengrondse, inpandige garages zijn eveneens toegelaten. De constructies dienen geplaatst te worden binnen de maximaal bebouwbare bovengrondse oppervlakte. Indien de parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien in een parkeerkelder, kunnen deze buiten de maximaal bebouwbare oppervlakte voorzien worden, in de projectzone. ◦ Indien deze zich buiten het gebouw situeren, in open lucht, dient de terreinaanleg geintegreerd te zijn zodat hieraan groenelementen gekoppeld zijn die zorgen voor visuele afscherming naar het openbaar domein en de naastliggende woningen. **2.6.2 fietsenberging** • Er dient op de gelijkvloerse of ondergrondse verdieping van de meergezinswoning(en) een fietssberging ingericht te worden hetzij collectief, hetzij individueel. • Conform volgende minimale norm: ◦ bergruimte voor minstens 2 fietsen voor de eerste slaapruimte ◦ per bijkomende slaapruimte extra bergruimte voor min. 1 extra fiets **2.7 erfscheiding** • Ingeval delen van het terrein afgebakend worden voor privaat of semiprivaat gebruik dient een groene erfscheiding voorzien te worden.

PROJECTZONE 1 : URBAN VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
• 20% van de tuinzone kan verhard worden. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.	• Als erfscheiding kunnen inheemse haagplanten aangeplant worden. • Eveneens is het plaatsen van tuindraad incl. bovenpaal met begroeiing van klimop toegelaten. De tuindraad dient in dit geval groen te zijn. • Eventuele tuinpoortjes zijn toegelaten. • Andere afsluitingen zijn niet toegelaten. **2.8 inrichting van de niet bebouwde delen** • De bewonersparkeerplaatsen dienen zich te ontsluiten via 1 gebundelde, in- en uitrit. • De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, wandelpaden, parkeerplaatsen en private terrassen. • 20% van de tuinzone kan verhard worden. • De onbebouwde delen dienen ingericht te worden als groene ruimte, onder de vorm van private of collectieve groen ruimte voor de wooneenheden.

PROJECTZONE 2 : URBAN VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.
 	
De projectzones werden grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
De projectzones werden bestemd als zone voor meergezinswoningen.
 	
Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:
• geluidshinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.
• Mobiliteit - en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verheersleefbaarheid van de woonomgeving aantast.
	1 bestemming
	
	1.1 hoofdbestemming
	
	• De bouwpercelen zijn bestemd voor meergezinswoningen onder de vorm van gestapelde urban villa's.
	• Zorgwonen is toegelaten
	• Per projectzone werd het maximum en minimum aantal wooneenheden (=we) bepaald.
	  • Projectzone 1 : Maximum 10 we, minimum 7 we
	
	1.2 nevenbestemming meergezinswoningen
	• Complementair aan het wonen zijn kleine kantoren en werkruimtes in functie van vrije beroepen toegelaten.
	• Deze nevenfunctie zijn toegestaan in de wooneenheid indien de totale vloeroppervlakte hiervan maximaal 20m² inneemt en voor zover deze verenigbaar zijn en niet hinderend zijn voor de woonomgeving.
	
	2 inrichtingsvoorschriften projectzone 1
	
	2.1 inplanting
	• De inplanting binnen de projectzone is vrij zolang deze op een ruimtelijk kwalitatieve manier gebeurt, rekening houdende met maximale zichtbaarheid vanuit de gebouwen en met uitzondering van:
	  • minimum 8 meter ten aanzien van contour verkavelingsplan
	  • minimum 8 meter ten opzicht van het openbaar domein
	  • minimum 10 meter ten aanzien van private percelen
	• Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

PROJECTZONE 2 : URBAN VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

In aansluiting op de centrale groene dooradering en de achterliggende zone waar geen bestaande meergezinswoningen aanwezig zijn, is maximaal 3 bouwlagen toegelaten met een maximale kroonlijsthoogte van 10.00m met plat dak.
Eveneens is 2 bouwlagen toegelaten, exclusief dakverdieping met een maximale kroonlijsthoogte van 7.00m en een maximale nokhoogte van 12.00m. Een teruggetrokken bouwlaag binnen het gabariet van de hellende daken, is eveneens toegelaten.
 	
Privacy van de buren: schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
	• In snijdingen en uitbouwen zijn toegelaten indien deze zich duidelijk onderscheiden van het volume en zuiver in vorm zijn.
	
	2.2 gabariet
	• De maximale kroonlijsthoogte is maximum 10.00 m
	  • met uitzondering van 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 7.00m
	• maximale nokhoogte 12.00m
	• Maximaal 2 bouwlagen en hellend dak
	  • derde bouwlaag binnen het maximale gabariet van hellende daken.
	• Maximaal 3 bouwlagen, plat dak
	
	2.3 dakvorm
	• Alle daken zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.
	• hellende daken, met een helling van maximaal 45°, maximale nokhoogte, 12.0 m
	
	2.4 terrassen
	• Bij meergezinswoningen zijn gelijkvloerse terrassen toegelaten.
	• Bij de meergezinswoningbouwen zijn niet gelijkvloerse terrassen en dakterassen toegelaten. De terassen dienen te voldoen aan volgende bepalingen:
	  ◦ de privacy van de buren niet hinderen
	  ◦ het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen kunnen het maximum gabariet niet overschrijden.
	
	2.5 bijgebouwen
	• Bij meergezinswoningen zijn geen losstaande bijgebouwen toegelaten.

PROJECTZONE 2 : URBAN VILLA

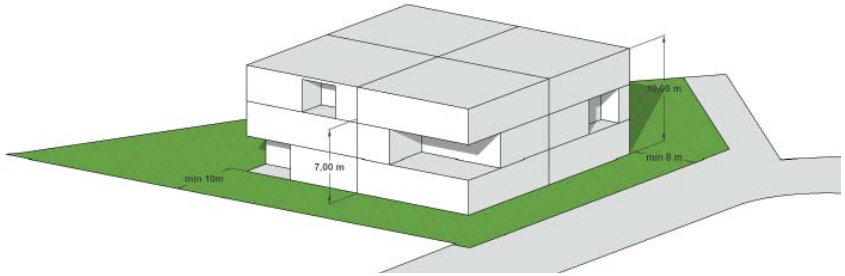
TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Inpandig = gelijkvloers binnen de contouren van het gebouw, inpandig collectieve carports (architecturale luifel, deel uitmakend van het gebouw) of (half) ondergronds	**2.6 bijzondere bestemmingsvoorschriften**
	
	2.6.1 parkeren:
	• In de projectzone dient 1.5 parkeerplaats per woonentiteit voor bewoners voorzien te worden
	• De parkeerplaatsten in de projectzone
	  • dienen zich gebundeld te ontsluiten per projectzone
	  • Er is slechts 1 in- en uitrit toegelaten
	  • Deze parkeerplaatsen kunnen op verschillende manieren ingericht worden :
	  ◦ Parkeren dient voor de woonentiteiten bij voorkeur ondergronds georganiseerd te worden.
	  ◦ Bovengrondse, inpandige garages zijn eveneens toegelaten. De constructies dienen geplaatst te worden binnen de maximaal bebouwbare bovengrondse oppervlakte. Indien de parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien in een parkeerkelder, kunnen deze buiten de maximaal bebouwbare oppervlakte voorzien worden, in de projectzone.
	  ◦ Indien deze zich buiten het gebouw situeren, in open lucht, dient de terreinaanleg geintegreerd te zijn zodat hieraan groenelementen gekoppeld zijn die zorgen voor visuele afscherming naar het openbaar domein en de naastliggende woningen.
	
	2.6.2 fietsenberging
	• Er dient op de gelijkvloerse of ondergrondse verdieping van de meergezinswoning(en) een fietssberging ingericht te worden hetzij collectief, hetzij individueel.
	  • Conform volgende minimale norm:
	  ◦ bergruimte voor minstens 2 fietsen voor de eerste slaapruimte

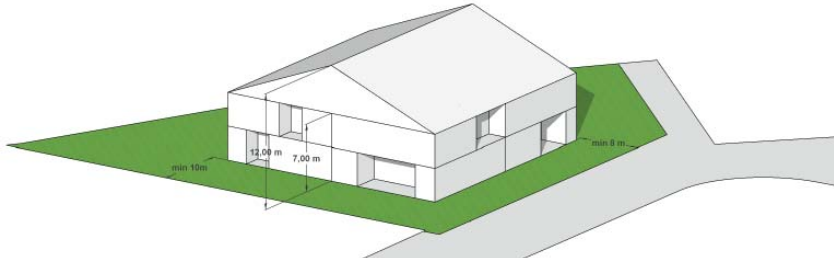
PROJECTZONE 2 : URBAN VILLA

TOELICHTEND

toelichting en visie



3D beeld: voorbeeld, mogelijke invulling, plat dak



3D beeld: voorbeeld, mogelijke invulling, hellend dak

- 20% van de tuinzone kan verhard worden.
- Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

  - per bijkomende slaapruimte extra bergruimte voor min. 1 extra fiets

2.7 erfscheiding

- Ingeval delen van het terrein afgebakend worden voor privaat of semiprivaat gebruik dient een groene erfscheiding voorzien te worden.
- Als erfscheiding kunnen inheemse haagplanten aangeplant worden.
- Eveneens is het plaatsen van tuindraad incl. bovenpaal toegelaten. De tuindraad dient in dit geval groen te zijn.
- Tussen projectzone 2 -3 dient de afsluiting grenzend aan de groene doorsteek, visueel opengehouden te worden zodat de zichtbaarheid naar de parkzone maximaal behouden wordt.
- Eventuele tuinpoortjes zijn toegelaten.
- Andere afsluitingen zijn niet toegelaten.

2.8 inrichting van de niet bebouwde delen

- De bewonersparkeerplaatsen dienen zich te ontsluiten via 1 gebundelde, in- en uitrit.
- De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, wandelpaden, parkeerplaatsen en private terrassen.
- 20% van de tuinzone kan verhard worden.
- De onbebouwde delen dienen ingericht te worden als groene ruimte, onder de vorm van private of collectieve groen ruimte voor de wooneenheden.

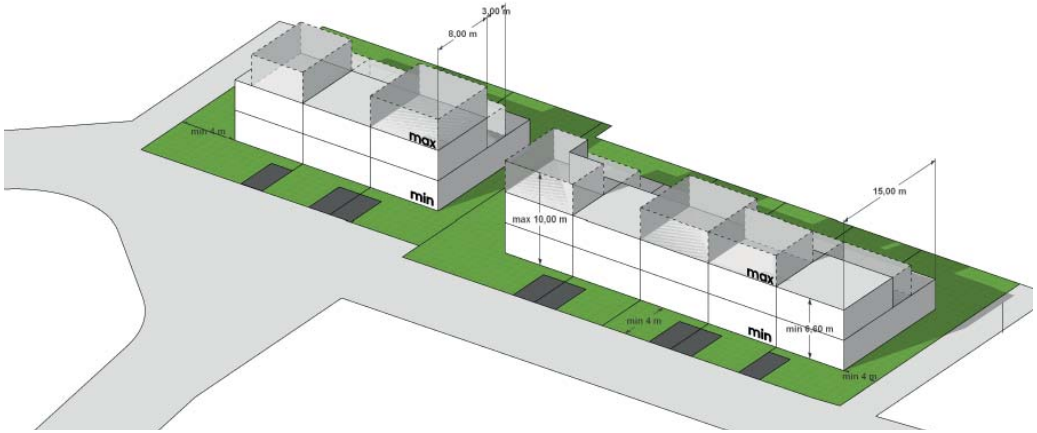
PROJECTZONES 3 : PARK VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen. De projectzones werden grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De projectzones werden bestemd als zone voor één- of meergezinswoningen. Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van: geluidshinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt. Mobiliteit - en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verheersleefbaarheid van de woonomgeving aantast.	**1 bestemming** **1.1 hoofdbestemming** • De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen onder de vorm van groepswoningbouw of meergezinswoningen onder de vorm van geschakelde en/of gestapelde park villa's. • Zorgwonen is toegelaten • Per projectzone werd het maximum en minimum aantal wooneenheden (=we) bepaald. • Projectzone 3 : Maximum 11 we, minimum 7 we • De onbebouwde delen dienen ingericht te worden als groene ruimte, onder de vorm van private of collectieve groen ruimte voor de wooneenheden. **1.2 nevenbestemming meergezinswoningen** • Complementair aan het wonen zijn kleine kantoren en werkruimtes in functie van vrije beroepen toegelaten. • Deze nevenfunctie zijn toegestaan in de wooneenheid indien de totale vloeroppervlakte hiervan maximaal 20m² inneemt en voor zover deze verenigbaar zijn en niet hinderend zijn voor de woonomgeving. **2 inrichtingsvoorschriften projectzone 3** **2.1 algemene bepalingen** • Er kunnen maximaal 2 gebouwen opgericht worden. • Deze (hoofd)gebouwen kunnen met elkaar verbonden worden door middel van een ondergeschikt volume.

PROJECTZONES 3 : PARK VILLA

TOELICHTEND

toelichting en visie



3D beeld: voorbeeld, mogelijke invulling

een derde bouwlaag is toegelaten over 60% van de bebouwde grondoppervlakte , dit om een differentiatie in hoogte te krijgen tov de parkomgeving en de naastliggende bebouwing.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.2 inplanting

- De inplanting binnen de projectzone is vrij zolang deze op een ruimtelijk kwalitatieve manier gebeurt, rekening houdende met maximale zichtbaarheid vanuit de gebouwen en met uitzondering van:
  - afstanden ten aanzien van contour verkavelingsplan
    - minimum 4 meter ten opzicht van voorgevelbouwlijn
    - minimum 4 meter ten opzicht van groene doorsteken
    - minimum 8 meter ten opzicht van de parkzone

2.3 gabariet

- De maximale kroonlijsthoogte is maximum 10 m
- Maximaal 3 bouwlagen.
  - Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn.
  - De hoogte voor het max. gabariet is 10 meter indien er 3 bouwlagen worden gerealiseerd.
  - Indien de bebouwing beperkt wordt tot 2 bouwlagen is de bouwhoogte 6,60 meter.
- De inplanting van het hoofdgebouw is gelegen op minimaal 4.00 meter van de voorperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is gelijkvloers maximaal 15.00 meter diep.
- Op de verdieping is het hoofdgebouw min. 8,00 meter of max. 11.00 meter diep.
- Op de tweede verdieping is het hoofdgebouw max. 8,00 meter diep.
  - Dit met een beperkte oppervlakte van maximaal 60% van de bebouwde grondoppervlakte.
  - Een derde bouwlaag over de volledige breedte van de bebouwing is niet toegelaten.

PROJECTZONES 3 : PARK VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Privacy van de buren: schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 	
Inpandig = gelijkvloers binnen de contouren van het gebouw, inpandig collectieve carports (architecturale luifel, deel uitmakend van het gebouw) of (half) ondergronds
	• In snijdingen en uitbouwen zijn toegelaten indien deze zich duidelijk onderscheiden van het volume en zuiver in vorm zijn.
	
	2.4 dakvorm
	• Alle daken zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.
	
	2.5 terrassen
	• gelijkvloerse terrassen toegelaten.
	• niet gelijkvloerse terrassen en dakterassen toegelaten. De terrassen dienen te voldoen aan volgende bepalingen:
	  • de privacy van de buren niet hinderen
	  • het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen kunnen het maximum gabariet niet overschrijden.
	
	2.6 bijgebouwen
	• Er zijn geen losstaande bijgebouwen toegelaten met uitzondering van autoparkeerplaatsen.
	
	2.7 bijzondere bestemmingsvoorschriften
	
	2.7.1 parkeren:
	• In de projectzone dient 1.5 parkeerplaats per woonentiteit voor bewoners voorzien te worden.
	• De parkeerplaatsten in de projectzone kunnen zowel individueel als collectief voorzien worden.
	• Collectieve parkeerplaatsen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden :
	  • Parkeren dient voor de woonentiteiten bij voorkeur ondergronds georganiseerd te worden.

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

	• Bovengrondse, inpandige garages zijn eveneens toegelaten. De constructies dienen geplaatst te worden binnen de maximaal bebouwbare bovengrondse oppervlakte. Indien de parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien in een parkeerkelder, kunnen deze buiten de maximaal bebouwbare oppervlakte voorzien worden, in de projectzone.
	• Indien deze zich buiten het gebouw situeren, in open lucht, dient de terreinaanleg geintegreerd te zijn zodat hieraan groenelementen gekoppeld zijn die zorgen voor visuele afscherming naar het openbaar domein en de naastliggende woningen.
	
	2.7.2 fietsenberging
	• Indien meergezinswoningen worden gerealiseerd dient op de gelijkvloerse of ondergrondse verdieping van de meergezinswoning(en) een fietssberging ingericht te worden hetzij collectief, hetzij individueel.
	  • Conform volgende minimale norm:
	  ◦ bergruimte voor minstens 2 fietsen voor de eerste slaapruimte
	  ◦ per bijkomende slaapruimte extra bergruimte voor min. 1 extra fiets
	
	3 algemene inrichtingsvoorschriften
	
	3.1 erfscheiding
	• Ingeval delen van het terrein afgebakend worden voor privaat of semiprivaat gebruik dient een groene erfscheiding voorzien te worden.
	• Als erfscheiding kunnen inheemse haagplanten aangeplant worden.

PROJECTZONES 3 : PARK VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
• 20% van de tuinzone kan verhard worden. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.	• Eveneens is het plaatsen van tuindraad incl. bovenpaal toegelaten. De tuindraad dient in dit geval groen te zijn. • Tussen projectzone 2 -3 en 3-4 dient de afsluiting grenzend aan de groene doorsteek, visueel opengehouden te worden zodat de zichtbaarheid naar de parkzone maximaal behouden wordt. • Eventuele tuinpoortjes zijn toegelaten. • Andere afsluitingen zijn niet toegelaten. **3.2 inrichting van de niet bebouwde delen** • De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, wandelpaden, parkeerplaatsen en private terrassen. • 20% van de tuinzone kan verhard worden. • De onbebouwde delen dienen ingericht te worden als groene ruimte, onder de vorm van private of collectieve groen ruimte voor de wooneenheden

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

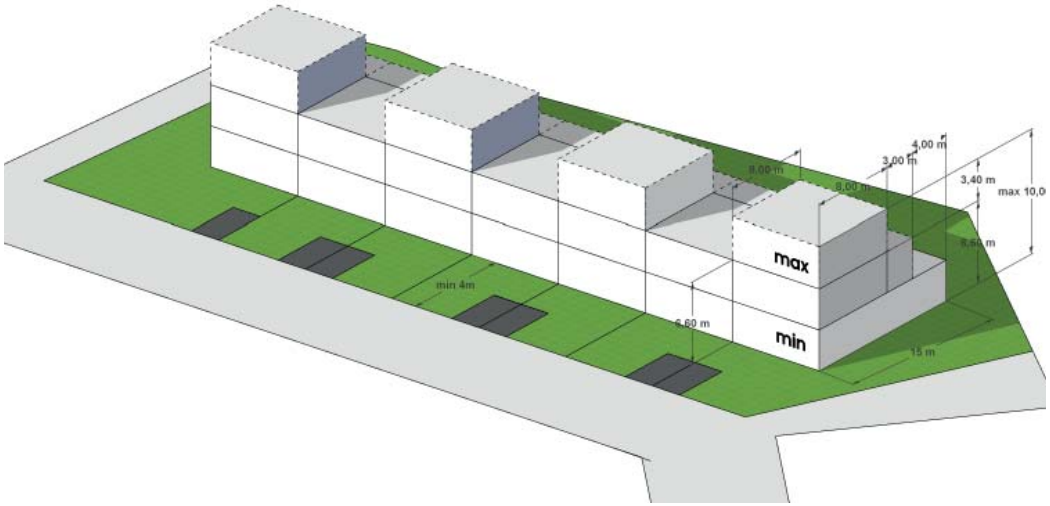
PROJECTZONES 4 : PARK VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen. De projectzones werden grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De projectzones werden bestemd als zone voor één- of meergezinswoningen. Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van: geluidshinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt. Mobiliteit - en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verheersleefbaarheid van de woonomgeving aantast.	**1 bestemming** **1.1 hoofdbestemming** • De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen onder de vorm van groepswoningbouw of meergezinswoningen onder de vorm van geschakelde en/of gestapelde park villa's. • Zorgwonen is toegelaten • Per projectzone werd het maximum en minimum aantal wooneenheden (=we) bepaald. • Projectzone 4 : Maximum 10 we, minimum 7 we • De onbebouwde delen dienen ingericht te worden als groene ruimte, onder de vorm van private of collectieve groen ruimte voor de wooneenheden. **1.2 nevenbestemming meergezinswoningen** • Complementair aan het wonen zijn kleine kantoren en werkruimtes in functie van vrije beroepen toegelaten. • Deze nevenfunctie zijn toegestaan in de wooneenheid indien de totale vloeroppervlakte hiervan maximaal 20m² inneemt en voor zover deze verenigbaar zijn en niet hinderend zijn voor de woonomgeving. **2 inrichtingsvoorschriften projectzone 3** **2.1 algemene bepalingen** • Er kunnen maximaal 2 gebouwen opgericht worden. • Deze (hoofd)gebouwen kunnen met elkaar verbonden worden door middel van een ondergeschikt volume.

PROJECTZONES 4 : PARK VILLA

TOELICHTEND

toelichting en visie



3D beeld: voorbeeld, mogelijke invulling

een derde bouwlaag is toegelaten over 60% van de bebouwde grondoppervlakte , dit om een differentiatie in hoogte te krijgen tov de parkomgeving en de naastliggende bebouwing.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.2 inplanting

- De inplanting binnen de projectzone is vrij zolang deze op een ruimtelijk kwalitatieve manier gebeurt, rekening houdende met maximale zichtbaarheid vanuit de gebouwen en met uitzondering van:
  - afstanden ten aanzien van contour verkavelingsplan
    - minimum 4 meter ten opzicht van voorgevelbouwlijn
    - minimum 4 meter ten opzicht van groene doorsteken
    - minimum 8 meter ten opzicht van de parkzone

2.3 gabariet

- De maximale kroonlijsthoogte is maximum 10 m
- Maximaal 3 bouwlagen.
  - Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn.
  - De hoogte voor het max. gabariet is 10 meter indien er 3 bouwlagen worden gerealiseerd.
  - Indien de bebouwing beperkt wordt tot 2 bouwlagen is de bouwhoogte 6,60 meter.
- De inplanting van het hoofdgebouw is gelegen op minimaal 4.00 meter van de voorperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is gelijkvloers maximaal 15.00 meter diep.
- Op de verdieping is het hoofdgebouw min. 8,00 meter of max. 11.00 meter diep.
- Op de tweede verdieping is het hoofdgebouw max. 8,00 meter diep.
  - Dit met een beperkte oppervlakte van maximaal 60% van de bebouwde grondoppervlakte.
  - Een derde bouwlaag over de volledige breedte van de bebouwing is niet toegelaten.

PROJECTZONES 4 : PARK VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Privacy van de buren: schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 	
Inpandig = gelijkvloers binnen de contouren van het gebouw, inpandig collectieve carports (architecturale luifel, deel uitmakend van het gebouw) of (half) ondergronds
	• In snijdingen en uitbouwen zijn toegelaten indien deze zich duidelijk onderscheiden van het volume en zuiver in vorm zijn.
	
	2.4 dakvorm
	• Alle daken zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.
	
	2.5 terrassen
	• gelijkvloerse terrassen toegelaten.
	• niet gelijkvloerse terrassen en dakterassen toegelaten. De terrassen dienen te voldoen aan volgende bepalingen:
	  • de privacy van de buren niet hinderen
	  • het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen kunnen het maximum gabariet niet overschrijden.
	
	2.6 bijgebouwen
	• Er zijn geen losstaande bijgebouwen toegelaten met uitzondering van autoparkeerplaatsen.
	
	2.7 bijzondere bestemmingsvoorschriften
	
	2.7.1 parkeren:
	• In de projectzone dient 1.5 parkeerplaats per woonentiteit voor bewoners voorzien te worden.
	• De parkeerplaatsten in de projectzone kunnen zowel individueel als collectief voorzien worden.
	• Collectieve parkeerplaatsen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden :
	  • Parkeren dient voor de woonentiteiten bij voorkeur ondergronds georganiseerd te worden.

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

	• Bovengrondse, inpandige garages zijn eveneens toegelaten. De constructies dienen geplaatst te worden binnen de maximaal bebouwbare bovengrondse oppervlakte. Indien de parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien in een parkeerkelder, kunnen deze buiten de maximaal bebouwbare oppervlakte voorzien worden, in de projectzone.
	• Indien deze zich buiten het gebouw situeren, in open lucht, dient de terreinaanleg geintegreerd te zijn zodat hieraan groenelementen gekoppeld zijn die zorgen voor visuele afscherming naar het openbaar domein en de naastliggende woningen.
	
	2.7.2 fietsenberging
	• Indien meergezinswoningen worden gerealiseerd dient op de gelijkvloerse of ondergrondse verdieping van de meergezinswoning(en) een fietssberging ingericht te worden hetzij collectief, hetzij individueel.
	  • Conform volgende minimale norm:
	  ◦ bergruimte voor minstens 2 fietsen voor de eerste slaapruimte
	  ◦ per bijkomende slaapruimte extra bergruimte voor min. 1 extra fiets
	
	3 algemene inrichtingsvoorschriften
	
	3.1 erfscheiding
	• Ingeval delen van het terrein afgebakend worden voor privaat of semiprivaat gebruik dient een groene erfscheiding voorzien te worden.
	• Als erfscheiding kunnen inheemse haagplanten aangeplant worden.

PROJECTZONES 4 : PARK VILLA

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
• 20% van de tuinzone kan verhard worden. • Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.	• Eveneens is het plaatsen van tuindraad incl. bovenpaal toegelaten. De tuindraad dient in dit geval groen te zijn. • Tussen projectzone 3-4 en tussen projectzone 4 en lot 45 dient de afsluiting grenzend aan de groene doorsteek, visueel opengehouden te worden zodat de zichtbaarheid naar de parkzone maximaal behouden wordt. • Eventuele tuinpoortjes zijn toegelaten. • Andere afsluitingen zijn niet toegelaten. **3.2 inrichting van de niet bebouwde delen** • De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, wandelpaden, parkeerplaatsen en private terrassen. • 20% van de tuinzone kan verhard worden. • De onbebouwde delen dienen ingericht te worden als groene ruimte, onder de vorm van private of collectieve groen ruimte voor de wooneenheden.

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Openbare nutsvoorzieningen en aanverwante voorzieningen = bijvoorbeeld electriciteitscabinne, laadpalen, ondergrondse afvalbergingen/units, ...	**1 bestemming** De zone is bestemd als zone voor openbare wegenis en omvat de rijweg, voetpaden, pleingehelen, waterbuffering, parkeerplaatsen, openbare groene ruimtes. In de zone voor openbare wegenis zijn tevens alle openbare nutsvoorzieningen en aanverwante voorzieningen toegelaten. **2 inrichting** De inrichting ervan dient als geheel geconcipieerd te worden, met een duidelijke samenhang tussen water, groen en verharde gedeelten. Het publiek domein dient kwalitatief ingericht te worden, afgestemd op zijn verblijfskarakter. De inrichting dient dermate te zijn dat het gemotoriseerd verkeer wordt afgeremd. Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het verkeer zoals straatmeubilair, verlichting. Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de belevingswaarde bij deze woonverkaveling. De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met gras, struiken en/of bomen. Alle voorzieningen en installaties in het kader van een goede waterhuishouding zijn toegelaten.

ZONE VOOR NUTSGEBOUW

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Openbare nutsvoorzieningen en aanverwante voorzieningen = bijvoorbeeld electriciteitscabinne, laadpalen, ondergrondse afvalbergingen/units, ...	**3 bestemming** De zone is bestemd als zone voor openbare wegenis In de zone voor openbare wegenis zijn tevens alle openbare nutsvoorzieningen en aanverwante voorzieningen toegelaten. **4 inrichting** Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het verkeer zoals straatmeubilair, verlichting. Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de belevingswaarde bij deze woonverkaveling. Alle voorzieningen en installaties in het kader van electriciteitscabines, laadpalen, ondergrondse afvalbergingen/units of een goede waterhuishouding zijn toegelaten. Groen en verharde oppervlakten zijn eveneens toegelaten.

ZONE VOOR COLLECTIEVE PRIVATIEVE PARKING

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
De zones voor collectieve privatieve parking zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, van toepassing op 13 percelen (aangeduid als P + nummer). Aanhorigheden zoals: laadpalen en andere constructies: bijvoorbeeld nutsvoorzieningen zoals water, electriciteit of in functie van privatisering zoals parkeerbeugel.	**1 bestemming** **1.1 hoofdbestemming** De percelen zijn bestemd voor parkeren en aanhorigheden. **2 inrichting** De percelen kunnen 100% verhard worden. Enkel waterdoorlatende materialen zijn toegelaten. De verharding dient per gebundelde groep parkeerplaatsen uniform te zijn. Eventuele aanhorigheden dienen op een uniforme wijze uitgewerkt te worden. Dit voor wat betreft inplanting als materiaalgebruik.