



**TIELTSE
BOUWMAATSCHAPPIJ**
SOCIALE WONINGBOUW

TIELT
VK KASTEELSTRAAT

MEI 2017

Verkavelingsaanvraag

Gezien en goedgekeurd
door het schepencollege
der stad Tielt, in zitting
van**2.7. MAART. 2018**.....

De Voorzitter,

Op bevel :
De Secretaris

Handwritten signature in blue ink



Algemene bepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>bij 2 geschakelde woningen dus op de denkbeeldige snijlijn van de gemeenschappelijk zijperceels-grens en de aslijn van de voorliggende openbare weg.</p> <p><u>Losstaande bijgebouwen</u> zijn constructies die zowel uit een open of uit een gesloten typologie ver-vaardigd kunnen worden, vb. tuinhuisje, (tuin)berging, serre, schuilhok voor dieren...</p> <p><u>Streekeigen hagen (voor de zandleemstreek):</u> Beuk, Haagbeuk, Wilde liguster [in cultuurcontext], Mispel, Taxus.</p> <p>In deze context is de voortuin 5 meter diep.</p> <p><u>Zorgwonen:</u> zoals bedoeld in art. 4.1.1, 18° VCRO.</p> <p>Gezien het tijdelijke karakter van de situatie van het zorgwonen kan het geenszins mogelijk maken dat de structuur van 2 wooneenheden aanleiding geeft tot het afsplitsen in 2 zelfstandige woon-eenheden of het splitsen van kavels.</p>	<h3>1 Begrippen</h3> <h4>1.1 referentiepás</h4> <ul style="list-style-type: none">• Het referentiepás (0.00m) wordt gedefinieerd en bepaald per ge-schakelde groep van 2 en wordt gemeten op de snijlijn van voorlig-gende boordsteen met het verlengde van de gemeenschappelijke zijkavelgrens van de te koppelen hoofdgebouwen.• Voor de alleenstaande woningen wordt het referentiepás (0.00m) gemeten op de aslijn van de openbare weg <h4>1.2 bijgebouw</h4> <ul style="list-style-type: none">• Het bouwwerk dat los van het hoofdgebouw staat, maar niet be-doeld is om de voorziene [hoofd]bestemming in onder te brengen. <h4>1.3 streekeigen hagen</h4> <ul style="list-style-type: none">• Waar in de voorschriften sprake is van streekeigen haag, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten. <h4>1.4 voortuin</h4> <ul style="list-style-type: none">• Deel van het bouwperceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de voorgevel van de woning. <h4>1.5 zorgwonen</h4> <ul style="list-style-type: none">• Zorgwonen is in regelgeving vastgelegd en bijgevolg onderworpen aan een aantal voorwaarden.

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Op ogenblik van vergunning zijn dit volgende maximale normen:

- Sociale kavel: Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.
- Middelgrote kavel: Het volume van de op te richten woning op de middelgrote kavel mag niet meer bedragen dan 650 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2 Algemene bepalingen

2.1 goede ruimtelijke ordening

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

2.2 terreinophogingen

- Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

2.3 samenvoegen en inrichting van percelen

- Het is niet toegelaten percelen samen te voegen of onbebouwde percelen in te richten als tuin.

2.4 nutsvoorzieningen

- Het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen is in alle zones toegelaten.

2.5 gescheiden opvang en afvoer van hemelwater

- Voor de opvang en afvoer van hemelwater is de desbetreffende gewestelijk stedenbouwkundige verordening van toepassing.

2.6 maximum normen bouwvolume sociale kavel, middelgrote kavel

- Er zijn maximale volumennormen van toepassing.

Algemene bepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p><u>Waterdoorlatende materialen</u> zoals bv. kasseien met open voeg, grasbetontegels, betonstraatstenen geplaatst met open drainagevoeg, steenslag, dolomiet, waterdoorlatende betonstraatsteen, houtspaanders, ...</p> <p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning en 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>2.7 verharding</p> <ul style="list-style-type: none">• In functie van een maximale infiltratie van het regenwater zijn ofwel waterdoorlatende materialen met waterdoorlatende fundering toegelaten of niet-waterdoorlatende materialen waarbij de afwatering in de onverharde ruimte op eigen terrein dient te infiltreren. <p>2.8 Afsluitingen</p> <p>Voortuin</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 1.20 meter.• Deze erfscheidingen in de voortuin mogen bestaan uit:<ul style="list-style-type: none">• Streekeigen hagen;• Groene metalen palen en draad;• Alle materialen die mee een kwalitatieve beeldkwaliteit realiseren samen met de architectuur van de woning en de tuinrichting. <p>Tuin</p> <ul style="list-style-type: none">• Erfscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren<ul style="list-style-type: none">• Met een hoogte van 2 meter;• Dienen te bestaan uit:<ul style="list-style-type: none">◦ Ofwel groene metalen palen en draad op de gemeenschappelijke perceelsgrens;◦ Ofwel groene metalen palen en draad op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0.50 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.

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

*De percelen voor open bebouwing zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
De percelen voor open bebouwing worden gekenmerkt door een vrijstaand hoofgebouw in de deelzone H en met een mogelijkheid tot realisatie van uitbreiding aan de achterzijde van de deelzone H en een mogelijkheid tot uitbreiding van het hoofgebouw op de verdieping.*

Tot tegen de zijperceelsgrens kan een gelijkvloerse uitbreiding onder de vorm van een garage en/of carport gerealiseerd worden.

Tegen deze mogelijke gelijkvloerse zijdelingse uitbreiding van het hoofgebouw kan met eenzelfde volume aangesloten worden op het aanpalende perceel.

Voor deze percelen is er voor de zijdelingse deelzone G/C en C een 13 meter diepe en 3.50 m brede opritstrook is vastgelegd.

*Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:
Één gemeenschappelijke inkomdeur;
Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire.*

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor loten lot 1; 4; 5; 10

3 bestemming

3.1 algemeen

In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan volgende elementen aangeduid:

- Deelzone H: inplantingszone van het hoofgebouw;
- Deelzone U': uitbreiding aan het hoofgebouw, verdieping en dakvorm;
- Deelzone U: inplantingszone uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofgebouw;
- Deelzone G/C: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning voor carport of garage;
- Deelzone C: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning voor carport;
- Inplanting verplichte autostelplaats (driehoek).

3.2 hoofdbestemming

- De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen.
- Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk.
- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheden. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

3.3 nevenbestemming

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

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 is hier ook de deelzone G/C en C gesitueerd waar er eventueel een garage of carport kan opgericht worden.

De verplichte oprit is maximaal 3.50 meter breed zodat er voldoende vrije lopende meter langspaarkeermogelijkheden blijven op de voorliggende openbare weg. Te brede opritten verminderen het aantal vrije langspaarkeerplaatsen op de openbare weg.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

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

3.4 bijzondere bestemmingsvoorschriften:

3.4.1. Algemeen

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.

3.4.2. Verplichte oprit

- Op elk lot dienen er minstens twee auto's op eigen terrein gestald kunnen worden tussen de rooilijn en de zijdelingse perceelsgrens en in deelzone G/C en C.
- De inplantingsplaats van deze verplichte oprit is aangeduid op het verkavelingsplan middels een driehoek-aanduiding. Dit perceelsdeel dient als oprit ingericht te worden.
- De oprit is maximaal 3.50 meter breed.

3.4.3. Garage / Carport

- In de zijdelingse deelzone G/C en C aansluitend op deze verplichte oprit kan er in deelzone G/C een open carport gerealiseerd worden of een garage met verplicht muurelement tot tegen de zijperceelsgrens. In deelzone C kan een open carport gerealiseerd worden met minimaal 2 open zijden.
- In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

4 Voorschriften bebouwing

4.1 Typologie hoofdgebouw

Open bebouwing met een verplichte breedte van 7.50 meter die naastliggende een verplichte oprit hebben waar op aansluitend een carport en/of garage kan opgericht worden die geschakeld kan worden met een gelijkaardig gelijkvloers volume op het aanpalende perceel.

De hoofdgebouwen hebben een vrijstaand karakter en kennen dan ook een grote autonomie naar vormgeving en volumetrie binnen de hierna aangegeven bouwvolumebepalingen.

De enige scheidsmuren die kunnen ontstaan zijn deze van de zijdelingse deelzone G/C en C (bv. Garage/Carport). Deze beperkte bouw delen kunnen geschakeld worden met een gelijkaardig volume op het aanpalende perceel.

Uitbreidingen aan dit verplichte gabarit zijn mogelijk in de deelzones U, U', C en G/C.

4.2 Inplanting bebouwing

4.2.1 Deelzone H

- Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
- De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw is gelegen op 5 meter van de voorliggende rooilijn.
- De deelzone H moet volledig bebouwd worden.
- Uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen in de andere deelzones U, U', C en G/C. Zie verder.

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

Doel van deze uitbreidingszone U' is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H en om een eigen expressie te kunnen geven aan de voor- en achtergevel van de woning.

Deel van de uitbreidingszone U achteraan is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H en U'.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

4.2.2. Deelzone U'

- De deelzone U' mag volledig bebouwd worden.
- Eventuele primaire uitbreidingen aan het verdiepingsvolume van het hoofdgebouw kunnen, voor zover deze binnen de deelzone U' blijven, zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
- Uitbreidingen in de deelzone U' geven geen aanleiding tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler daar deze deelzone zich op 3.50 meter bevindt van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor de garage en/of carport en op bepaalde afstand van de andere zijperceelsgrens. De hoogte wordt beperkt tot maximaal 6.50 meter kroonlijsthoogte, maximaal 8.50 meter nokhoogte.

4.2.3. Deelzone U

- De deelzone U mag volledig bebouwd worden.
- Eventuele primaire uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
- Uitbreidingen in de deelzone U geven geen aanleiding tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler daar deze deelzone zich op 3.50 meter bevindt van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor de garage en/of carport en op bepaalde afstand van de andere zijperceelsgrens. De hoogte wordt beperkt tot maximaal 4 meter hoog tot 5 meter achter het hoofdgebouw.

4.2.4. Deelzone C en G/C

- Secundair aan de uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone C kan nog verder uitgebreid worden en in de deelzone G/C zolang deze in hoogte beperkt blijven tot 3.50 meter boven het pas gelijkvloers.

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- In het zijdelingse deel van de deelzone G/C naast de deelzone H, U' en U aansluitend op de verplichte oprit kan een carport, een garage of een fiets- of tuinberging gerealiseerd worden. In het zijdelingse deel van de deelzone C naast de deelzone H en U' aansluitend op de verplichte oprit kan een carport gerealiseerd worden.
- De deelzones mogen volledig bebouwd worden.
- Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone C en G/C kunnen aanleiding geven tot scheidsmuurdelen met de aanpaler. Deze worden echter beperkt tot 3.50 meter hoog.

4.2.5. *Losstaande bijgebouwen buiten de deelzones H, U, U', C en G/C*

- Zie onder 2.3 Bouwvolume bebouwing.

4.3 Bouwvolume bebouwing

4.3.1. *Aanzetpeil - referentiepas*

- 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.
- Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het referentiepas, 0.00m.
- Bij aanbouw van gebouwen in de deelzone C en G/C tot tegen de zijperceelsgrens moet 3.50 meter hoog gebouwd worden.

4.3.2. *Deelzones: Bouwhoogte en dakvorm*

Deelzone H: Bouwhoogte en dakvorm

- Een minimaal basisvolume dient gerealiseerd te worden volgens het verplichte gabarit.
- Dit minimale basisvolume is 9 meter diep en 7.50 meter breed en heeft een verplichte kroonlijsthoogte van minimaal 4 meter aan de voor- en achterzijde met een plat dak.

zone 1: zone voor open bebouwing**TOELICHTEND**

toelichting en visie

De hoeveelheid grondoppervlakte aan losstaande bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzone H, U', U, C en G/C daar er voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor open woningen om benodigde bergruimte en dergelijke te realiseren.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Deelzone U': bouwhoogte en dakvorm

Uitbreidingen aan het basisvolume in de deelzones U' zijn toegelaten voor zover:

- Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone U'
- Dakvlakken mogen maximaal 45° helling hebben.
- Het minimale basisvolume mag uitgebreid worden tot een maximale kroonlijsthoogte van 6.50m meter en een maximale nokhoogte van 8.50 meter.

Deelzone U: Bouwhoogte en dakvorm

- De maximale bouwhoogte is 4 meter;
 - Verplicht plat dak

Deelzone C en G/C: Bouwhoogte en dakvorm

- De maximale bouwhoogte is 3.50 meter;
 - Verplicht plat dak

Losstaande bijgebouwen buiten de deelzones H, U', U, C en G/C

- Maximale gezamenlijke oppervlakte is 14 m²;
- Ingeplant achter de achtergevel en minstens 1 meter van een zijperceelsgrens;
- Maximale kroonlijsthoogte is 3.50 meter;
- Volumebeëindiging op maximaal 4.50 meter;
- Dakvorm is vrij;
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

Algemene bepalingen betreffende bouwvolume:

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

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 ontdubbelde 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 te worden bij ontsteltenis van akoord van de buur om dit anders uit te voeren.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- 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.
- Ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) zijn mogelijk voor zover voorzien binnen de planperimeter van deelzones H en U.
- 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 0.60 meter buiten de bouwzone-grenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

Opbouw scheidingsmuur

- Elke scheidingsmuur tussen garages die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:
 - 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.
- De bouwer die evenwel delen scheidingsmuur realiseert indien een garage voorzien wordt in zone G/C en die niet bedekt worden door

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

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 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.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

bijkomende scheidmuurdelen 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:
 - Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
 - 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 geconcipieerd 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.

4.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing

4.4.1. Architectuur

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaalgebruik.
- 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.
- 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 2.3 '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 dakafwerkings-materialen.

4.4.2. Gevel- en dakmaterialen

- De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.
- Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen 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;

zone 1: zone voor open bebouwing	
TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	<p>stedenbouwkundige voorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><i>4.4.3. Harmonische kleurschakering gevels</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door: <ul style="list-style-type: none"> • de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas; • 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. <p>4.5 Voorschriften voor niet-bebouwde perceelsdelen</p> <p><i>4.5.1. Verharding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-waterdoorlatende verhardingen. <p><i>4.5.2. Inrichtingen</i></p> <p>Voortuin</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructies met een maximum hoogte van 1.20 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in dezelfde materialen en/of kleurenpallet als van de woning. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.

zone 1: zone voor open bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Tuin

- De niet bebouwde delen 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 2.3 'Voorschriften bebouwing'.

zone 1: zone voor open bebouwing	
TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

De percelen voor gekoppelde woningen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw H met het hoofdgebouw H op het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze zijperceelsgrens is op de profielschets grafisch aangeduid met een 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 G/C en C een 13 meter diepe en 3.50 m brede opritstrook is vastgelegd en dat in deze deelzone G/C een garage of carport en in deelzone C een carport kan gerealiseerd worden tot tegen de zijperceelsgrens.

Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:

Één gemeenschappelijke inkomdeur;

Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor loten lot 2-3, lot 6-7-8-9

5 bestemming

5.1 algemeen

In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan volgende elementen aangeduid:

- Deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw;
- Deelzone U': uitbreiding aan het hoofdgebouw, verdieping en dakvorm;
- Deelzone U: inplantingszone uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- Deelzone G/C: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning voor carport of garage;
- Deelzone C: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning voor carport;
- Inplanting verplichte autostelplaats (driehoek);
- Koppelbouwverplichting tussen de hoofdgebouwen grafisch aangeduid.

5.2 hoofdbestemming

- De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen.
- Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk.
- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheden. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

Op elk lot is er een verplichte opritstrook bepaald van 10 meter diep tov de voorliggende rooilijn waar er twee auto's achter elkaar kunnen gestald worden. Aansluitend is hier ook de deelzone G/C en C gesitueerd waar er eventueel een garage of carport kan opgericht worden.

De verplichte oprit is maximaal 3.50 meter breed zodat er voldoende vrije lopende meter langspaarkeermogelijkheden blijven op de voorliggende openbare weg. Te brede opritten verminderen het aantal vrije langspaarkeerplaatsen op de openbare weg.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

5.3 nevenbestemming

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

5.4 bijzondere bestemmingsvoorschriften:

5.4.1. Algemeen

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.

5.4.2. Verplichte oprit

- Op elk lot dienen er minstens twee auto's op eigen terrein gestald kunnen worden tussen de rooilijn en de zijdelingse perceelsgrens en in deelzone G/C en C.
- De inplantingsplaats van deze verplichte oprit is aangeduid op het verkavelingsplan middels een driehoek-aanduiding. Dit perceelsdeel dient als oprit ingericht te worden.
- De oprit is maximaal 3.50 meter breed.

5.4.3. Garage / Carport

- In de zijdelingse deelzone G/C en C aansluitend op deze verplichte oprit kan er in deelzone G/C een open carport gerealiseerd worden of een garage met verplicht muurelement tot tegen de zijperceelsgrens. In deelzone C kan een open carport gerealiseerd worden met minimaal 2 open zijden.
- In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

6 Voorschriften bebouwing

6.1 Typologie hoofdgebouw

De gekoppelde woningen worden gekenmerkt door een harmonische aansluiting van de hoofdgebouwen middels een verplicht te realiseren scheidsmuurprofiel.

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 8.50 meter boven het pas gelijkvloers.

Dit verplichte gabarit voor het hoofdgebouw dient vanaf de scheidsmuur met het aanpalende hoofdgebouw aangehouden te worden tot minstens de 3,00 meter van deze zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.

Uitbreidingen aan dit verplichte gabarit zijn mogelijk in de deelzones U, U', C en G/C

6.2 Inplanting bebouwing

6.2.1. Deelzone H

- Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
- De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw is gelegen op 5 meter van de voorliggende rooilijn.
- De deelzone H moet volledig bebouwd worden.

Uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen in de andere deelzones U, U', C en G/C. Zie verder.

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

Doel van deze uitbreidingszone U' is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H en om een eigen expressie te kunnen geven aan de voor- en achtergevel van de gekoppelde woning zonder dat hier bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan zichtbaar vanaf het voorliggende openbaar domein.

Deel van de uitbreidingszone U achteraan is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H en U'.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

6.2.2. Deelzone U'

- De deelzone U' mag volledig bebouwd worden.
- Eventuele primaire uitbreidingen aan het verdiepingsvolume van het hoofdgebouw kunnen, voor zover deze binnen de deelzone U' voor of achteraan blijven, zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
- Uitbreidingen aan de deelzone U' geven geen aanleiding tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler daar deze deelzone zich op 3.00 meter bevindt van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting en op 3.50 meter van de andere zijperceelsgrens. De hoogte wordt beperkt tot 6.50 meter hoog en tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw.

6.2.3. Deelzone U

- De deelzone U mag volledig bebouwd worden.
- Eventuele primaire uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
- Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U 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 4 meter hoog tot 5 meter achter het hoofdgebouw.

6.2.4. Deelzone C en G/C

- Secundair aan de uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone C kan nog verder uitgebreid worden en in de deelzone G/C zolang deze in hoogte beperkt blijven tot 3.50 meter boven het pas gelijkvloers.

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- In het zijdelingse deel van de deelzone G/C naast de deelzone H, U' en U 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 als bergruimte.
- In het zijdelingse deel van de deelzone C naast de deelzone H en U' aansluitend op de verplichte oprit kan een carport gerealiseerd worden.
- De deelzones mogen volledig bebouwd worden.
- Uitbreidingen aan het hoofdgebouw en U' in de deelzone C en G/C 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 3.50 meter hoog.

6.2.5. Losstaande bijgebouwen buiten de deelzones H, U, U', C en G/C

- Zie onder 2.3 Bouwvolume bebouwing.

6.3 Bouwvolume bebouwing

6.3.1. Aanzetpeil - referentiepas

- 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.
- Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het referentiepas, 0.00 m.
- 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.
- Bij aanbouw van gebouwen in de deelzone C en G/C tot tegen de zijperceelsgrens moet exact 3.50 meter hoog gebouwd worden.

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zie verder onder opbouw scheidsmuur voor nadere bepalingen betreffende de scheidsmuren.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

6.3.2. Deelzones: Bouwhoogte en dakvorm

Deelzone H: Bouwhoogte en dakvorm

- Een minimaal basisvolume dient gerealiseerd te worden volgens het verplichte gabarit van de scheidsmuur tot minstens 3 meter van de zijperceelsgrens met koppel-bouwverplichting voor het hoofdgebouw.
- Dit minimale basisvolume is een 9 meter diep symmetrisch 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 8.50 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 3 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 3 meter van deze zijperceelsgrens aan de voorzijde of achterzijde.
- 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.
- De nokhoogte van deelzone H mag niet hoger reiken dan 8.50 meter.

- Dakvorm is verder dan 3 meter van de zijperceelsgrens met koppel-bouwverplichting voor het hoofdgebouw vrij in deelzone H. Wel dient de dakvorm begrepen te zijn binnen de gabaritregel t.o.v. de toegestane maximale kroonlijst en nokhoogte zodat

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

De hoeveelheid grondoppervlakte aan losstaande bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzone H, U', C en G/C daar er voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor gekoppelde woningen om benodigde bergruimte en dergelijke te realiseren.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

er geen opgaande geveldelen ontstaan die gericht zijn naar de zijperceelsgrenzen.

Deelzone U': bouwhoogte en dakvorm

Uitbreidingen aan het basisvolume in de deelzones U' zijn toegelaten voor zover:

- De kroonlijst in de deelzone U' vooraan niet hoger reikt dan 6.50 meter boven het pas gelijkvloers vanaf 3 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw,
- De volumebeëindiging in de deelzone U' achteraan niet hoger reikt dan 6.50 meter vanaf 3 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw.
- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone U'. 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 niet toegelaten.

Deelzone U: Bouwhoogte en dakvorm

- De maximale bouwhoogte is 4 meter;
 - Verplicht plat dak.

Deelzone C en G/C: Bouwhoogte en dakvorm

- De maximale bouwhoogte is 3.50 meter;
 - Verplicht plat dak.

Losstaande bijgebouwen buiten de deelzones H, U', U, C en G/C

- Maximale gezamenlijke oppervlakte is 14 m²;
- Ingeplant achter de achtergevel en minstens 1 meter van een zijperceelsgrens;
- Maximale kroonlijsthoogte is 3.50 meter;

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

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 ontubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Volumebeëindiging op maximaal 4.50 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.
- Ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) zijn mogelijk voor zover voorzien binnen de planperimeter van deelzones H en U.
- 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 0.60 meter buiten de bouwzone-grenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven en voor zover aan de verplichte kroonlijstdetailering van het hoofdgebouw binnen de 3 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voldaan blijft.

Opbouw scheidingsmuur

- Elke scheidingsmuur tussen de hoofdgebouw en uitbreidingen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:
 - 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.

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

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 voorkomen zijn:

gevelpleister;

gevelpannen;

sidings;

gevelplanken;

steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- 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.
- 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 scheidmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidmuurdelen 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:
 - Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
 - Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitragen voorbij de

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

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.

- 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.

6.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing

6.4.1. Architectuur

- De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaalgebruik.
- 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.
- 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 2.3 '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 dakafwerkings-materialen.

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

6.4.2. Gevel- en dakmaterialen

- De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.
- Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen 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.

6.4.3. Harmonische kleurschakering gevels

- De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door:
 - de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas;
 - 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.

6.5 Voorschriften voor niet-bebouwde perceelsdelen

6.5.1. Verharding

Zone 2: zone voor halfopen bebouwing

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-waterdoorlatende verhardingen.

6.5.2. Inrichtingen

Voortuin

- Constructies met een maximum hoogte van 1.20 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in dezelfde materialen en/of kleurenpallet als van de woning. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.

Tuin

- De niet bebouwde delen 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 2.3 'Voorschriften bebouwing'.

Zone 3: zone voor projectbouw

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</i></p> <p><i>Één gemeenschappelijke inkomdeur;</i></p> <p><i>Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire.</i></p>	Van toepassing voor de loten gelegen in de zone voor projectbouw
	7 bestemming
	<p>7.1 hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen.• Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk.• De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel. <p>7.2 nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• Diensten, kantoren en vrije beroepen zijn in nevenbestemming toegelaten, voor zover deze niet verkeergenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.• De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de gelijkvloerse gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p>7.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften:</p> <p><i>7.3.1. Algemeen</i></p> <ul style="list-style-type: none">• De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.

Zone 3: zone voor projectbouw

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

7.3.2. Autostaanplaatsen

- Per wooneenheid dient er minstens 1 auto te kunnen worden gestald.
- Dit kan onder de vorm van een overdekte of niet overdekte autostaanplaats of onder de vorm van een inpandige garage. Het aanleggen van een collectieve parkeerzone is toegelaten.

8 Voorschriften bebouwing

8.1 Bijzondere bepalingen

- De woningen in de projectzone worden als sociale woningbouw in één fase geconcipeerd en uitgevoerd.
- Het minimale en maximale aantal grondgebonden eengezinswoningen in de projectzone, minimum 6 wooneenheden, maximaal 8 wooneenheden.

8.2 Typologie hoofdgebouw

- De gekoppelde woningen worden gekenmerkt door een harmonische aansluiting.

8.3 Inplanting bebouwing

8.3.1. Inplanting hoofdgebouw

- De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw is gelegen op 5 meter van de voorliggende rooilijn.

8.3.2. Inplanting autostaanplaats

- In de niet bebouwde ruimte kunnen een carport en/of garage opgericht worden, collectieve carports of een collectieve niet overdekte parkeerzone zijn eveneens toegelaten.

Zone 3: zone voor projectbouw

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bijgevolg worden in het geval van inpandige garages, deze bouwvolumes 1 meter achteruit geplaatst ten opzichte van de hoofdgebouwen van de woningen.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- In de bebouwde ruimte kan eveneens een garage opgericht worden. In dit geval wordt de voorgevelbouwlijn van de garage vastgelegd op 6 meter van de voorliggende rooilijn.
- De oprit is maximaal 3.50 meter breed. Er is maximaal 1 oprit toegelaten per wooneenheid.
- Indien collectieve carports of een collectieve niet overdekte parkeerzone wordt voorzien is maximaal één in- en uitrit van maximaal 5.00 m toegelaten.

8.4 Bouwvolume bebouwing

8.4.1. Aanzetpeil - referentiepas

- 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.
- Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het referentiepas, 0.00m.
- 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.

8.4.2. Bouwhoogte en dakvorm

- Maximale kroonlijsthoogte van 6.50 meter aan de voor- en achterzijde.
- Dakvorm is vrij. Wel dient de dakvorm begrepen te zijn binnen de gabaritregel t.o.v. de toegestane maximale kroonlijst en nokhoogte.
- Een hellend zadeldakprofiel van maximaal 45° met een maximale nokhoogte van 8.50 meter.

Oprichting autostaanplaats: Bouwhoogte en dakvorm

- indien in de niet bebouwde ruimte een carport en/of garage wordt opgericht is de maximale bouwhoogte 3.50 meter;

Zone 3: zone voor projectbouw

TOELICHTEND

toelichting en visie

De hoeveelheid grondoppervlakte aan losstaande bijgebouwen is bewust laag gehouden daar er voldoende mogelijkheden zijn om benodigde berguimte en dergelijke te realiseren binnen het bouwvolume.

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 ontdekkende opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Verplicht plat dak.
- Losstaande bijgebouwen**
- Maximale gezamenlijke oppervlakte is 14 m² per wooneenheid
- Ingeplant achter de achtergevel en minstens 1 meter van een zijperceelsgrens;
- Maximale kroonlijsthoogte is 3.50 meter;
- Nokhoogte op maximaal 4.50 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.
- Ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) zijn mogelijk voor zover voorzien binnen de bouwzone 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 0.60 meter buiten de bouwzone-grenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

Opbouw scheidingsmuur

- Elke scheidingsmuur tussen de woningen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:
 - 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.

Zone 3: zone voor projectbouw

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

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

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

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.
- Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren.
- 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.

8.5 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing

8.5.1. Architectuur

- De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaalgebruik.
- 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.
- 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

Zone 3: zone voor projectbouw

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- openheid in de voorgevel voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.
- Binnen de bepalingen '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 dakafwerkings-materialen.

8.5.2. Gevel- en dakmaterialen

- De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.
- Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen 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.

Zone 3: zone voor projectbouw

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

8.5.3. *Harmonische kleurschakering gevels*

- De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door:
 - de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas;
 - 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.

8.6 Voorschriften voor niet-bebouwde perceelsdelen

8.6.1. *Verharding*

- Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-waterdoorlatende verhardingen.

8.6.2. *Inrichtingen*

Voortuin

- Constructies met een maximum hoogte van 1.20 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.

Tuin

- De niet bebouwde delen 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 'Voorschriften bebouwing'.

Zone 3: zone voor projectbouw

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften