







## INHOUD

<b>0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities</b>	<b>6</b>
<b>1. Art. 1 Gekoppelde woningen</b>	<b>7</b>
1.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	8
1.1.1 Hoofdbestemming	8
1.2 <i>Nevenbestemming</i>	9
1.3 <i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	9
1.4 <i>Voorschriften bebouwing</i>	10
1.4.1 Typologie hoofdbebouwing	10
1.4.2 Inplanting bebouwing	10
1.4.3 Bouwvolume bebouwing	11
1.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	15
1.5 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	15
1.5.1 Regenwaterreservoir	15
1.5.2 Verhardingen	16
1.5.3 Inrichtingen	16
1.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen	17
<b>2. Art. 2 Patiowoningen</b>	<b>19</b>
2.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	20
2.1.1 Hoofdbestemming	20
2.2 <i>Nevenbestemming</i>	21
2.3 <i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	21
2.4 <i>Voorschriften bebouwing</i>	22
2.4.1 Typologie hoofdbebouwing	22
2.4.2 Inplanting bebouwing	22
2.4.3 Bouwvolume bebouwing	24
2.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	28
2.5 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	29
2.5.1 Regenwaterreservoir	29
2.5.2 Verhardingen	30
2.5.3 Inrichtingen	30
2.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen	30
<b>3. Art. 3 Aaneengesloten woningen Type A</b>	<b>33</b>
3.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	34
3.1.1 Hoofdbestemming	34
3.2 <i>Nevenbestemming</i>	35
3.3 <i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	35
3.4 <i>Voorschriften bebouwing</i>	35
3.4.1 Typologie hoofdbebouwing	35
3.4.2 Inplanting bebouwing	36
3.4.3 Bouwvolume bebouwing	36
3.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	40

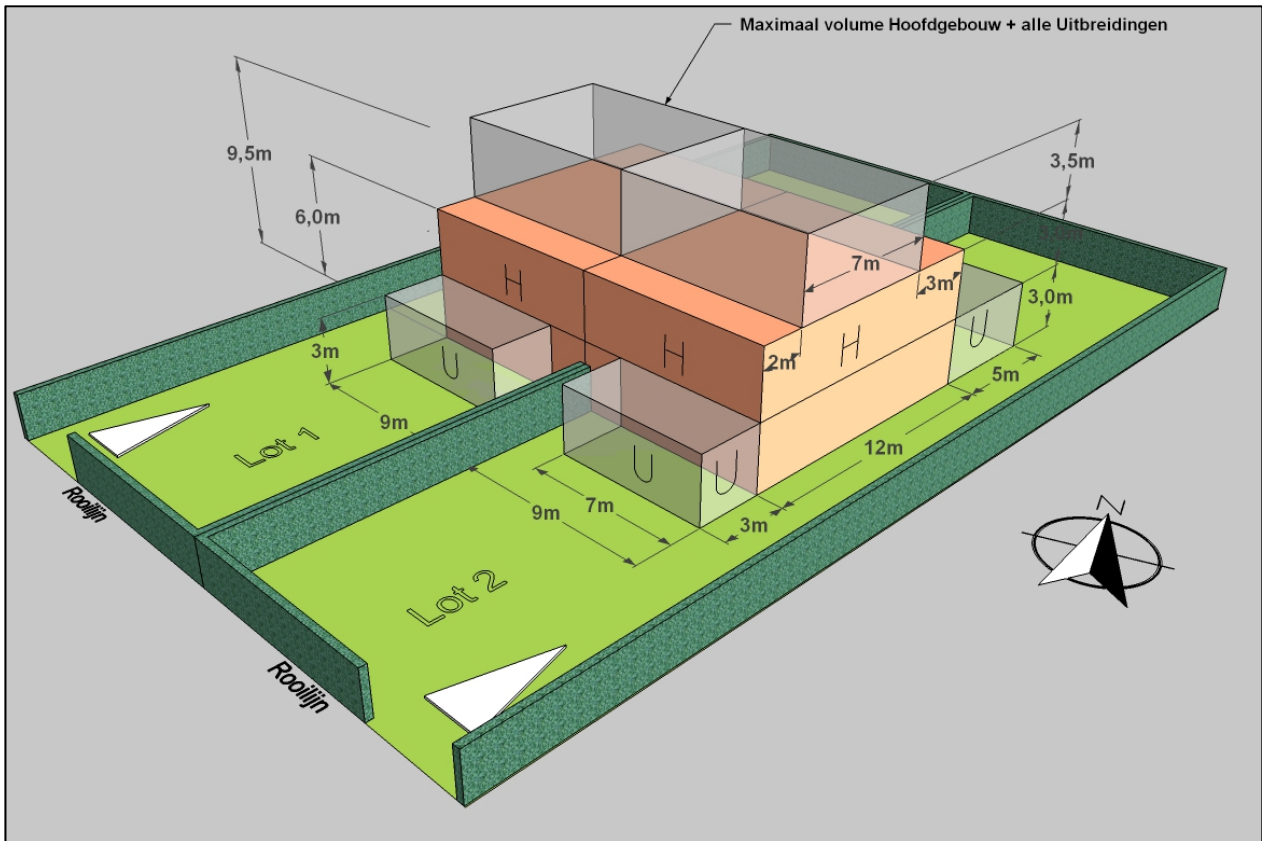
3.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	40
3.5.1	Regenwaterreservoir	40
3.5.2	Verhardingen	41
3.5.3	Inrichtingen	41
3.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	42
<b>4.</b>	<b>Art. 4 Aaneengesloten woningen Type B</b>	<b>43</b>
4.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	44
4.1.1	Hoofdbestemming	44
4.2	<i>Nevenbestemming</i>	45
4.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	45
4.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	45
4.4.1	Typologie hoofdbebouwing	45
4.4.2	Inplanting bebouwing	46
4.4.3	Bouwvolume bebouwing	46
4.4.4	Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	49
4.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	50
4.5.1	Regenwaterreservoir	50
4.5.2	Verhardingen	51
4.5.3	Inrichtingen	51
4.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	51
<b>5.</b>	<b>Art. 5 Vrijstaande woningen</b>	<b>53</b>
5.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	54
5.1.1	Hoofdbestemming	54
5.2	<i>Nevenbestemming</i>	54
5.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	55
5.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	55
5.4.1	Typologie hoofdbebouwing	55
5.4.2	Inplanting bebouwing	56
5.4.3	Bouwvolume bebouwing	56
5.4.4	Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	57
5.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	58
5.5.1	Regenwaterreservoir	58
5.5.2	Verhardingen	59
5.5.3	Inrichtingen	59
5.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	59
<b>6.</b>	<b>Art. 6 Openbare wegenis</b>	<b>61</b>
6.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	61
<b>7.</b>	<b>Art. 7 Openbare wandel- en fietsdoorsteek</b>	<b>61</b>
7.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	61
<b>8.</b>	<b>Art. 8 Openbaar groen</b>	<b>61</b>
8.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	61



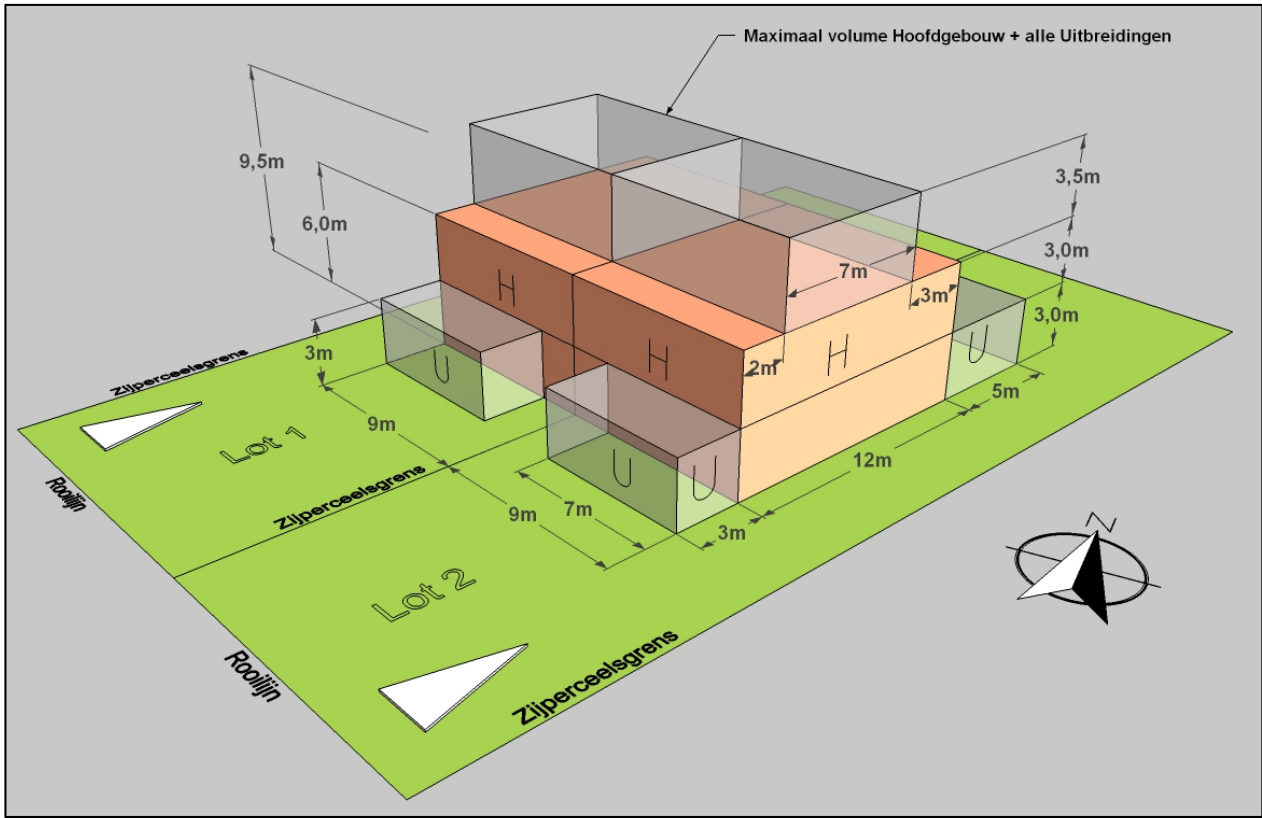
## 0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>Referentiepeil voor hoogtematen</u></b> Het referentiepeil voor de hoogtematen binnen deze verkaveling is dit van het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Het peil van de gelijkvloerse bouwlaag dient zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg te bevinden, gemeten ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes op de plannen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen dit als referentiepeil te hanteren. Alle hoogtes in deze voorschriften zijn bepaald t.o.v. het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeldt.</p> <p><b><u>Gabarit-regel</u></b> Met de gabarit-regel wordt een afstandsregel bedoeld voor gebouwen of gebouwonderdelen t.o.v. een bepaalde grens. In deze verkaveling wordt de gabarit-regel gedefinieerd als de minimale afstand van een gebouw of gebouwonderdeel tot een aangeduide grens (vb. perceelsgrens, deelzonegrens, rand van de bebouwing). De afstand dient dan gelijk te zijn aan de hoogte van het gebouw of gebouwonderdeel t.o.v. de bepaalde hoogte op de aangeduide grens. Deze regel wordt ook de 45°-regel genoemd indien telkens een gelijke afstand dient gevrijwaard te worden door het gebouw of gebouwonderdeel als de hoogte van het gebouw of gebouwonderdeel t.o.v. de aangeduide grens.</p> <p><b><u>Voortuin</u></b> Deel van het bouwperceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de voorgevel van de woning. Gebruikelijk is de voortuin tussen de 0 en 6,5 meter diep afhankelijk van de inplanting van de deelzone H voor het hoofdgebouw op het respectievelijke bouwperceel. Uitzonderlijk kan de voorgevel op meer dan 6,5 meter van de voorliggende rooilijn zijn gesitueerd en dan wordt de definitie van de voortuin aangepast in de betrokken voorschriften.</p>

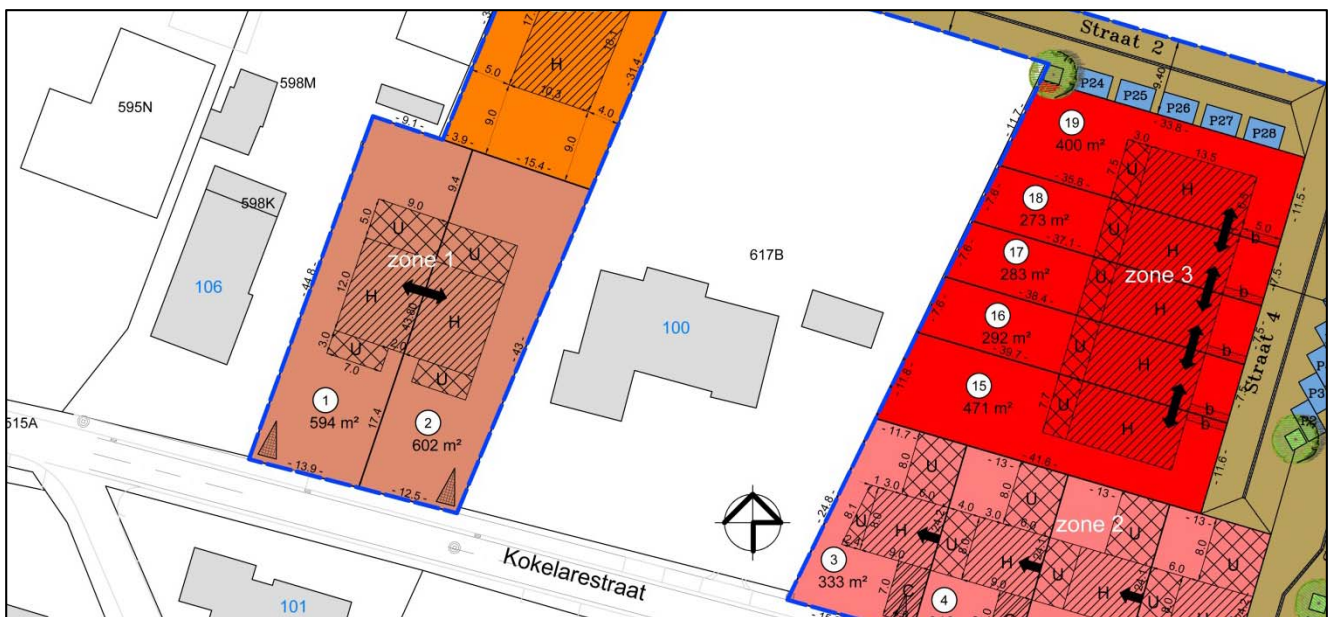
# 1. Art. 1 Gekoppelde woningen



Zone 1: Gekoppelde woningen, 3D-weergave maximaal gabarit voor de deelzones H en U op de percelen 1 en 2.







## 1.1 Voorschriften bestemming

### 1.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De 2 loten voor gekoppelde woningen A zijn de nummers 1 en 2 in de verkaveling.</p> <p>Op elk lot kunnen maximaal 2 woonegelegenheden gerealiseerd worden. Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Maar ook een tweede woonentiteit met aparte inkom kan gerealiseerd worden bij de hoofdwooning in de deelzone H.</p>	<p>De 2 loten voor gekoppelde woningen in deze WVI-verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Maximaal 2 woonegelegenheden mogen gerealiseerd worden per lot.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

## 1.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantoor;</li> <li>- Ruimten voor dienstverlening;</li> <li>- Vrije beroepen.</li> </ul> <p>Er mag steeds minimaal 50 m<sup>2</sup> van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

## 1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In het geval van de driegevel-woningen op de loten met de nrs. 1 en 2 kunnen autostelplaatsen gerealiseerd worden onder de vorm van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Oprit met maximale breedte van 6 meter aan de voorzijde van het bouwperceel op de aangeduide locatie volgens het verkavelingsplan tussen voorgevel van de woning en de voorliggende rooilijn,</i></li> <li>- <i>Parkeervak of carport in de voortuin op minstens 1 meter van de rooilijn en aansluitend op de oprit, geen rechtstreekse ontsluiting toegelaten op de Kokelarestraat om mogelijkheid van langsparkeren op de openbare weg te vrijwaren tussen de opritten van de loten 1 en 2;</i></li> <li>- <i>Enkele autostelplaats in de deelzone H en U (al dan niet in pandig als carport of garage in het woongebouw) met maximale breedte van 3,5 meter.</i></li> <li>- <i>Parkeervak of carport naast de deelzone H en de vrije zijdelingse perceelsgrens.</i></li> </ul> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Deze kan zowel in de woning, een bijgebouw of voldoende ruime overdekte autostelplaats voorzien worden alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder</i></p>	<p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden per aanwezige woonentiteit.</p> <p><b>Verplichte oprit</b></p> <p>Minstens 1 niet overdekte autostelplaats of oprit dient te worden voorzien per woonentiteit op het betrokken bouwperceel. Deze niet overdekte autostelplaats dient verplicht gesitueerd te worden op de op het verkavelingsplan aangeduide plaats middels driehoek-symbool (zie legende op verkavelingsplan). Deze verplichte inplantingsplaats voor oprit sluit aan op de openbare weg Kokelarestraat.</p> <p>Maximaal één autostelplaats kan ingericht worden in de deelzones H en U, deze dient verplicht ontsloten te worden via de voorliggende rooilijn naar de openbare weg.</p> <p>De autostelplaats in de deelzones H en U mag maximaal 3,5 meter breedte innemen.</p> <p><b>Mogelijke carport in voortuin</b></p> <p>In de tuinzone tussen woongebouw en de voorliggende rooilijn mag een carport gerealiseerd worden. (Zie verder onder 1.4.2 Inplanting bebouwing en 1.4.3 Bouwvolume bebouwing).</p> <p><b>Verplichte fietsenstalling</b></p> <p>Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

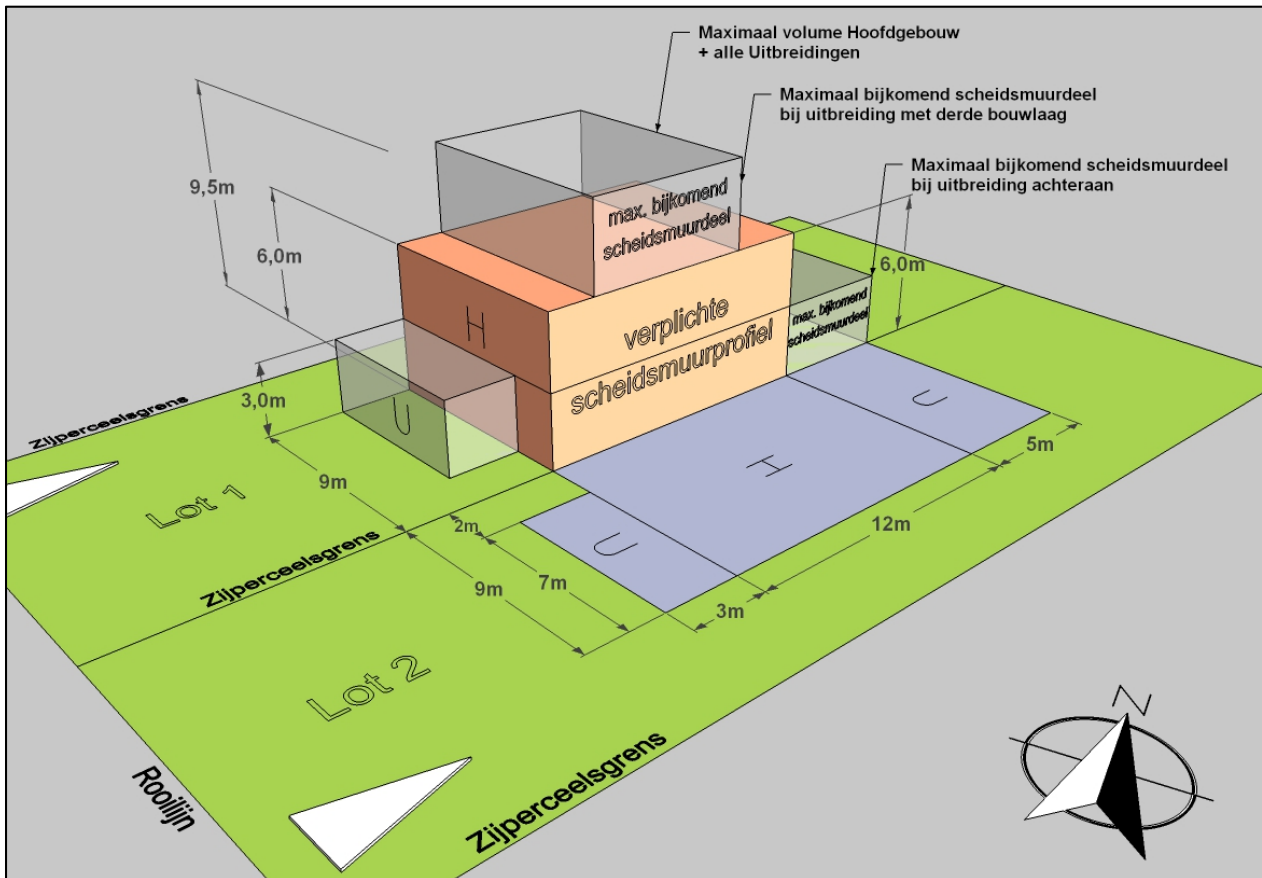
## 1.4 Voorschriften bebouwing

### 1.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone worden er twee aan elkaar gekoppelde woongebouwen voorzien met identieke travee-breedte voor het hoofdgebouw.</i></p> <p><i>In de voortuin kan een carport gerealiseerd worden die zowel kan fungeren als overdekte autostelplaats als deel overdekt terras met bijhorende berg-ruimte.</i></p>	<p>Gekoppelde woongebouwen met travee-breedte van maximaal 9 meter voor het hoofdgebouw, bestaande uit basisvolume van 2 bouwlagen hoog met vrije dakvorm binnen maximaal gabarit.</p> <p>Het woongebouw dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl op het verkavelingsplan. Koppelbouw is verplicht over de aangeduide zijperceelsgrens met tweezijdige pijl-symbool.</p> <p>De gekoppelde woongebouwen staan op ruime afstand van de voorliggende rooilijn om zo een grote zuid-gerichte private tuinzone te realiseren aan de voorzijde van de woning. Middels verplichte haag-erfscheiding langs de voorliggende rooilijn kan een groene omsloten private patio-tuin ingericht worden.</p>

### 1.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>Deelzone H en deelzones U</b></p> <p>De woongebouwen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H en deelzones U.</p> <p>De deelzones H en U mogen volledig bebouwd worden.</p> <p><b>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U:</b></p> <p>Maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijgebouw van maximaal 30 m<sup>2</sup> grondoppervlakte ingeplant tussen voorgevel en minstens 1 meter van de voorliggende rooilijn en zijperceelsgrenzen dienstig als overdekte autostelplaats / carport aansluitend op de verplichte oprit. Mits akkoord buur kan deze carport ingeplant worden tot tegen de gemeenschappelijke zijperceelsgrens i.f.v. gekoppelde aanbouw;</li> <li>- Maximale gezamenlijke oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen achter de voorbouwlijn van het woongebouw en op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> </ul>



Zone 1: Gekoppelde woningen: 3D-weergave maximaal gabarit met aanduiding deel verplichte scheidsmuurprofiel en delen aan maximaal bijkomende scheidsmuurdelen.

### 1.4.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>GABARIT</b> Om een harmonische aansluiting maar met mogelijkheid van passende architecturale verspringingen tussen de gekoppelde woongebouwen te realiseren wordt een minimaal en maximaal gabarit bepaald voor het hoofdgebouw en de uitbreidingen aan het hoofdgebouw.</p> <p>Hierbij wordt ook rekening gehouden met de individuele expressie van de respectievelijke bouwers als aan de ruimtebehoeften. Zo worden er ten aanzien van dit minimale gabarit verschillende uitbreidingsmogelijkheden voorzien zodat zowel een bescheiden woonprogramma kan gerealiseerd worden als een ruime gezinswoning al dan niet met extrawoonruimte zelfs op het gelijkvloers (levenslang wonen middels</p>	<p><b>GABARIT hoofdgebouw H en uitbreidingen U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een minimaal basisvolume binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 12 meter diep vanaf de deelzonegrens H (Zie verkavelingsplan). Dit basisvolume is een volume met een kroonlijsthoogte van 6 meter boven het pas gelijkvloers aan de voor- en achterzijde met platdak en is minstens 7 meter breed.</li> <li>- <b>Verplicht profiel minimale scheidsmuur</b> van 6 meter hoog en 12 meter diep in de deelzone H. Middels dit minimale gabarit van het basisvolume is elke bouwer verplicht om minstens zijn deel van dit profiel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te realiseren als scheidsmuur. (Zie verder onder OPBOUW SCHEIDSMUUR).</li> <li>- <b>Uitsparingen uit het minimale basisvolume</b> zijn toegelaten voor zover <ul style="list-style-type: none"> <li>o de verplichte scheidsmuur op eigen terrein gerealiseerd wordt;</li> </ul> </li> </ul>

slaap- en badkamer op gelijkvloers). Ook kan een tweede woongelegenheid op een bouwperceel voorzien worden om als huurwoning dienst te doen.

*Dit verplicht te realiseren deel symmetrisch zadel dak van het basisvolume en dat boven de maximale uitbreidingsmogelijkheden steekt binnen de deelzone H kan perfect dienst doen als plaatsing voor zonnepanelen daar er geen slagschaduw van aanpalende bebouwing zich kan voordoen.*

*Deze verplichte opbouw van de scheidsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidsmuren betreffende overnames voorko-*

- o deze uitsparingen niet meer dan de helft van het basisvolume omvatten;
- o minstens de helft van de verplichte minimale scheidsmuur deel uitmaakt van het beschermd volume van de woning.
- **Uitbreidingen aan het basisvolume** zijn toegelaten voor zover:
  - o deze niet hoger reiken dan 10 meter boven het pas gelijkvloers binnen de deelzone H en gelegen zijn op minstens 2 meter van de voorliggende op minstens 3 meter van de achterliggende deelzonegrens H;
  - o deze niet hoger reiken dan 3 meter boven het pas gelijkvloers binnen de deelzones U.
- **Dakvorm** is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone H en de deelzones U.
- **Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H**, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak van gelijkvloerse gebouwdelen. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 6 meter boven het pas gelijkvloers.
- **Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen deelzone U achteraan** (noord-georiënteerd).
- **Dakterrassen zijn wel toegelaten binnen de deelzone U vooraan** (zuid-georiënteerd).

#### **GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U:**

- Maximale kroonlijsthoogte is 3 meter;
- Maximale nokhoogte is 4 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 reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

#### **OPBOUW SCHEIDSMUUR**

Elke scheidsmuur 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 scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een vol-

men daar er geen gemeenheid van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.

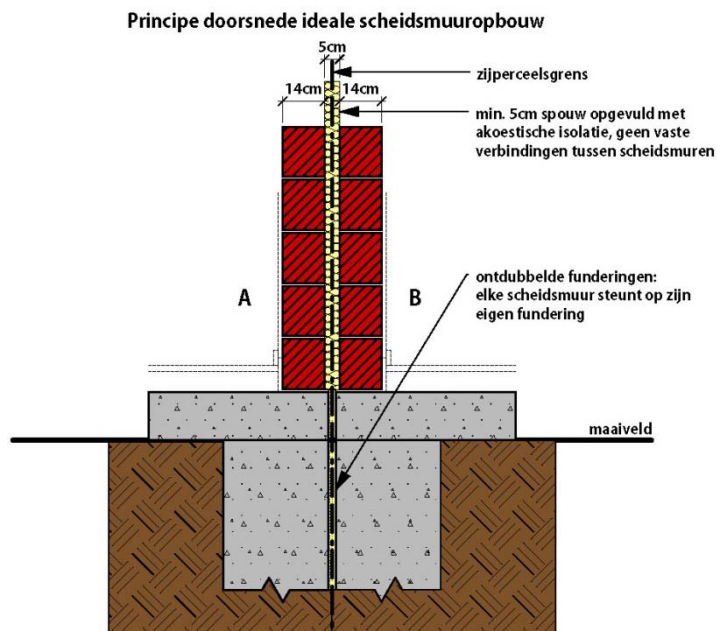
Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5 cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien worden bij ontsteltenis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.

Dit betekent dat het volledige verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidsmuur van de buur van diens verplichte basisvolume.

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

doende 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 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 scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen. (Zie verder onder 1.4.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

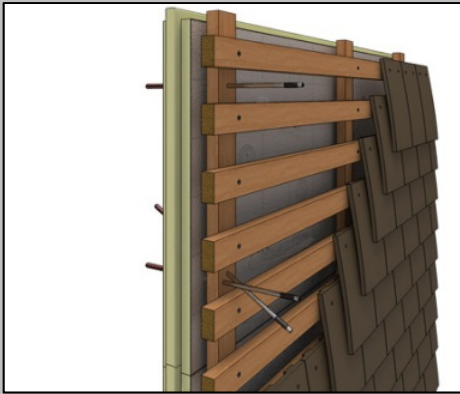
Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:

- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;

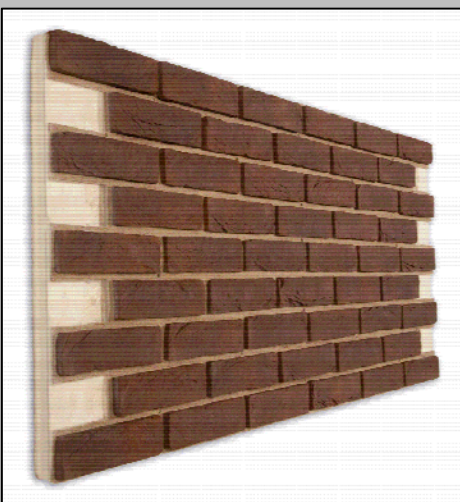
Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

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

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



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

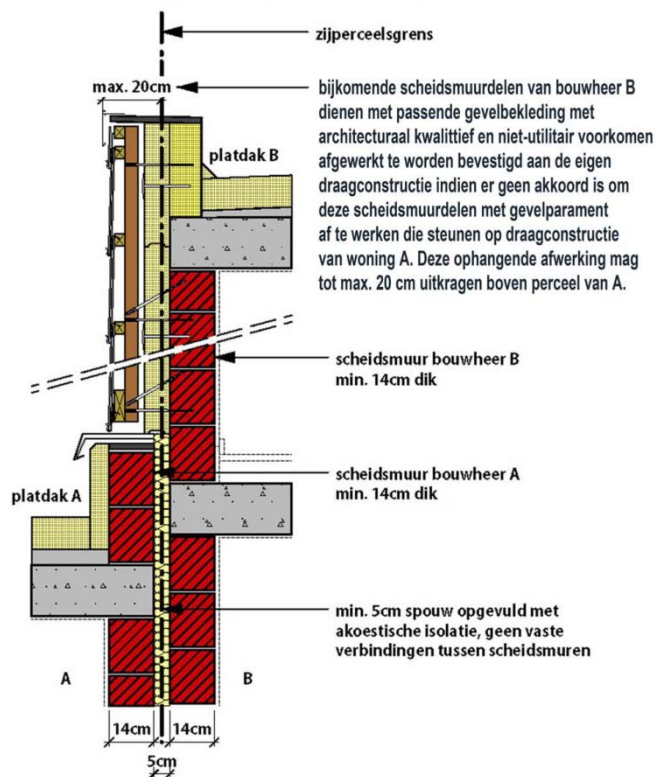


Hierboven voorbeeld van afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel

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

#### Principe doorsnede scheidingsmuuropbouw ingeval bouwheer B bijkomende scheidsmuurdelen realiseert hoger dan de verplichte scheidsmuur van het basisvolume

(casus: massiefbouw en platte daken bij A en B)



Dit verplichte gabarit voor de scheidsmuur voor het hoofdgebouw (basisvolume) kan over de gehele breedte van de bouwzone doorgetrokken worden.

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

## 1.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpalet. Voor de zichtbare dakdelen is dit de natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleurtinten. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje tot bruin 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.</i></p>  <p><i>Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgespecificeerd.</i></p>	<p><b>GEVEL- en DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</b></p> <p>De gevels van alle bebouwing op een perceel dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststof-membranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;</li> <li>- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;</li> <li>- Keramische dakpannen met een egaal donker grijze, zwarte of donker bruine kleur.</li> <li>- Hout;</li> <li>- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;</li> <li>- Zonnepanelen.</li> </ul> <p><b>HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS</b></p> <p>De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatiematerialen): hout, metaal, glas en/of 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 enz. toegelaten.</p>

## 1.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 1.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p>




	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> <li>- Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> </ul>
--	---

### 1.5.2 Verhardingen

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

### 1.5.3 Inrichtingen

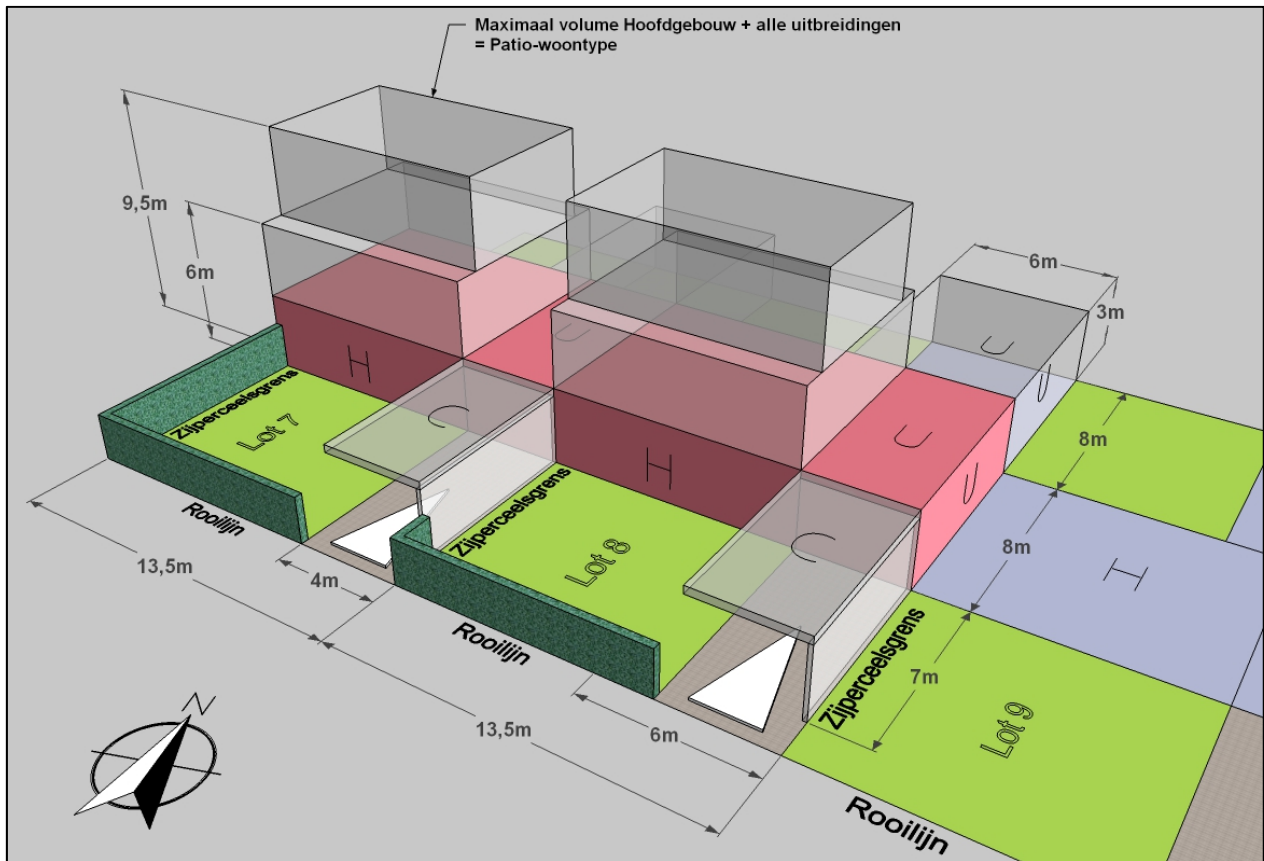
<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling, carport.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b> Constructies met een maximum hoogte van 3 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in dezelfde materialen en/of kleuren als van de woning in de deelzone H. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woongebouw en constructies in de voortuin.  Minstens 1/3 van het onbebouwde perceelsdeel tussen voor-gevel van het woongebouw en de voorliggende rooilijn dient als groene private buitenruimte ingericht te worden.</p> <p><b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>Zie ook onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.4.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U,</li> <li>- 1.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.</li> </ul>

## 1.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen

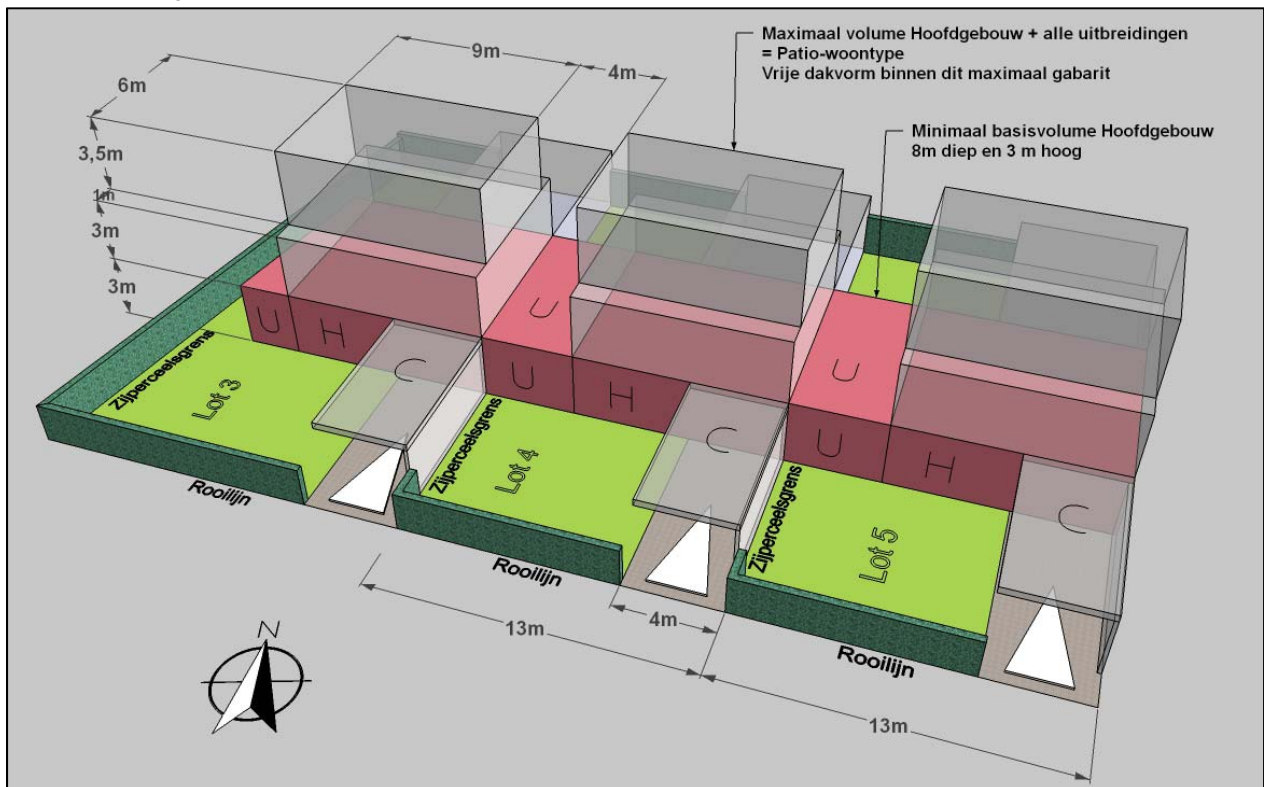
<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Klimop groeiend in groene efscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene efscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt. De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.</i></p>  	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>In de voortuin is een efscheiding verplicht langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens van de loten 1 en 2. Ook langs de rooilijn is dergelijke efscheiding verplicht vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens van de loten 1 en 2 tot minstens de 6<sup>de</sup> meter van de vrije zijperceelsgrens waar de verplichte oprit dient ingericht te worden.</p> <p>Deze efscheiding dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens 1 meter en maximaal 2 meter hoog te zijn;</li> <li>- langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te bestaan uit:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien,</li> <li>o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.</li> </ul> </li> <li>- langs de rooilijn te bestaan uit:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien,</li> <li>o Ofwel een streekeigen haag te zijn al dan niet ondersteund door draad en palen.</li> </ul> </li> <li>- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type efscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p><b>TUIN</b></p> <p><b>Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met een hoogte van 2 meter;</li> <li>- Dienen te bestaan uit:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien,</li> <li>o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.</li> </ul> </li> <li>- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type efscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</li> </ul>



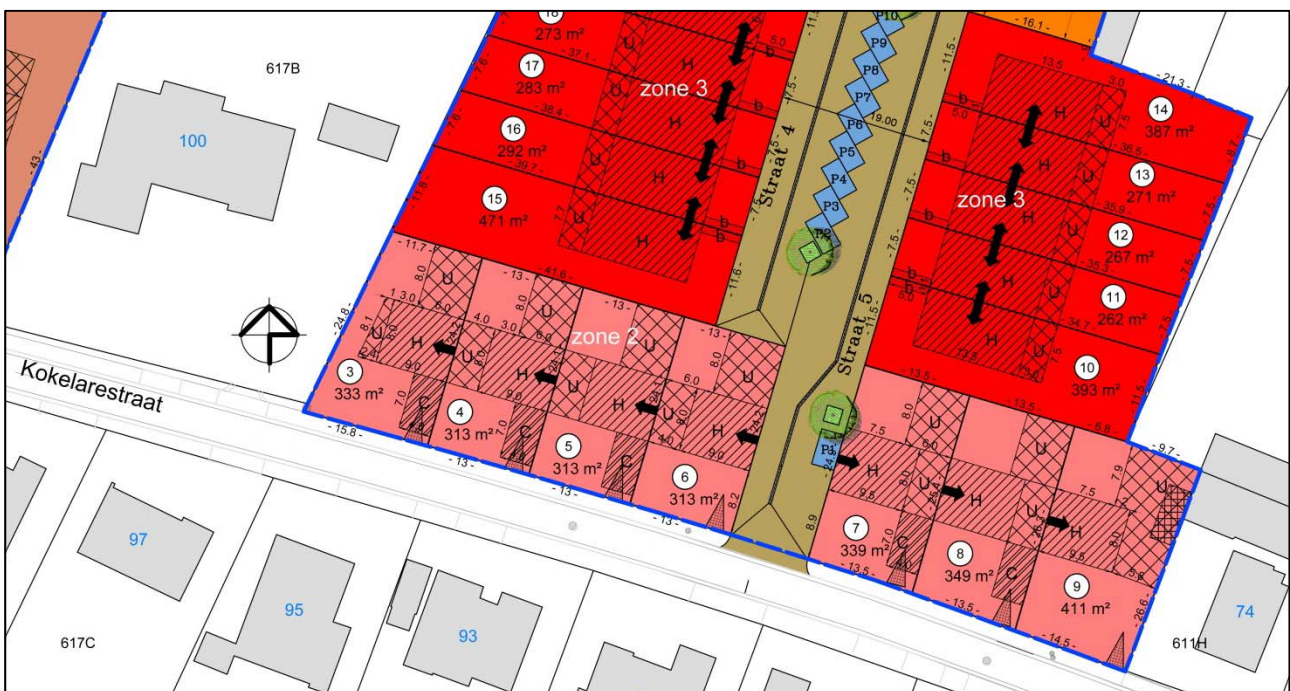
## 2. Art. 2 Patiowoningen



Zone 2: Patiowoningen, 3D weergave maximaal gabarit voor de deelzones H en U op de percelen 7 en 8 en schematische weergave verplichte carport in de deelzone C.



Zone 2: Patiowoningen, 3D weergave maximaal gabarit voor de deelzones H en U op de percelen 3, 4 en 5 met schematische weergave verplichte carport in de deelzone C.



## 2.1 Voorschriften bestemming

### 2.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De 7 loten voor patiowoningen zijn de nummers 3 tot en met 9 in de verkaveling.</p> <p>Zogenaamde kangoerewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</p>	<p>De 7 loten voor patiowoningen in deze WVI-verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

## 2.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantoor;</li> <li>- Ruimten voor dienstverlening;</li> <li>- Vrije beroepen.</li> </ul> <p>Er mag steeds minimaal 50 m<sup>2</sup> van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

## 2.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergun-</i></p>	<p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b>VERPLICHTE OPRIT / CARPORT</b> In de deelzone C dient verplicht een open carport gerealiseerd worden met scheidsmuurelement tot tegen de zijperceelsgrens (Zie verder onder 2.4.3 Bouwvolume bebouwing, GABARIT verplichte CARPORT in deelzone C).</p> <p>Er mogen meer dan 2 autostelplaatsen gerealiseerd worden op een perceel. Maar deze dienen via een maximaal 6 meter brede oprit ontsloten te worden naar de aanpalende openbare weg.</p> <p>Maximaal één autostelplaats kan ingericht worden in de deelzone H of U en deze dient verplicht ontsloten te worden via de voorliggende rooilijn naar de openbare weg. Uitgezonderd specifieke gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>lot 6</b> waar in de deelzone U achteraan maximaal 2 autostelplaatsen kunnen gerealiseerd worden die ontsloten worden naar de achterliggende rooilijn;</li> <li>- <b>lot 9</b> waar in de zijdelingse deelzone U maximaal 2 autostelplaatsen kunnen gerealiseerd worden die ontsloten worden naar de voorliggende rooilijn.</li> </ul> <p>De eventuele autostelplaats in de deelzone H of U dient via een maximaal 4 meter brede gevelopening ontsloten te worden via de verplichte oprit naar de voorliggende openbare weg.</p> <p>Uitgezonderd specifieke gevallen van <b>lot 6</b> en <b>lot 9</b> waar een maximaal 6 meter brede gevelopening kan gerealiseerd worden in de deelzone U.</p> <p><b>VERPLICHTE FIETSENSTALLING</b> Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en</p>

<i>ningsaanvraag. Deze kan zowel in de woning, een bijgebouw of voldoende ruime overdekte autostelplaats voorzien worden alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 5.5.3 Inrichtingen).</i>	per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.
---	---

## 2.4 Voorschriften bebouwing

### 2.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>In deze zone worden er zeven patiowoningen voorzien:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vier met verplichte inplanting van het hoofdgebouw op de oostelijke zijperceelsgrens;</li> <li>- Drie met verplichte inplanting van het hoofdgebouw op de westelijke zijperceelsgrens.</li> </ul>	<p>Patiowoningen bestaande uit basisvolume van (minstens) 1 bouwlaag hoog in de deelzone H en gelijkvloerse uitbreidingsmogelijkheden in de deelzones U zodat een omsloten zuidelijke patio-tuin en een noordelijke patio-tuin ontstaan per bouwperceel.</p> <p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximaal 3 bouwlagen of 2 bouwlagen met dak. Dit kan op een zodanige manier dat deze uitbreidingen op het basisvolume als vrijstaand worden geconcipieerd en elke woning zijn individuele expressie kan hebben.</p> <p>De woning dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een enkelzijdige pijl in het verkavelingsplan.</p> <p>Binnen de deelzone C dient verplicht een open carport gerealiseerd worden met platdak en scheidsmuurelement tot tegen de zijperceelsgrens.</p> <p>De gekoppelde woongebouwen staan op ruime afstand van de voorliggende rooilijn om zo een zuid-gerichte private patio-tuin te realiseren aan de voorzijde van de woning. Middels de verplichte haag-erfscheiding langs de voorliggende rooilijn en de verplichte scheidsmuur in de deelzone Carport ontstaat een omsloten private patio-tuin.</p>

### 2.4.2 Inplanting bebouwing

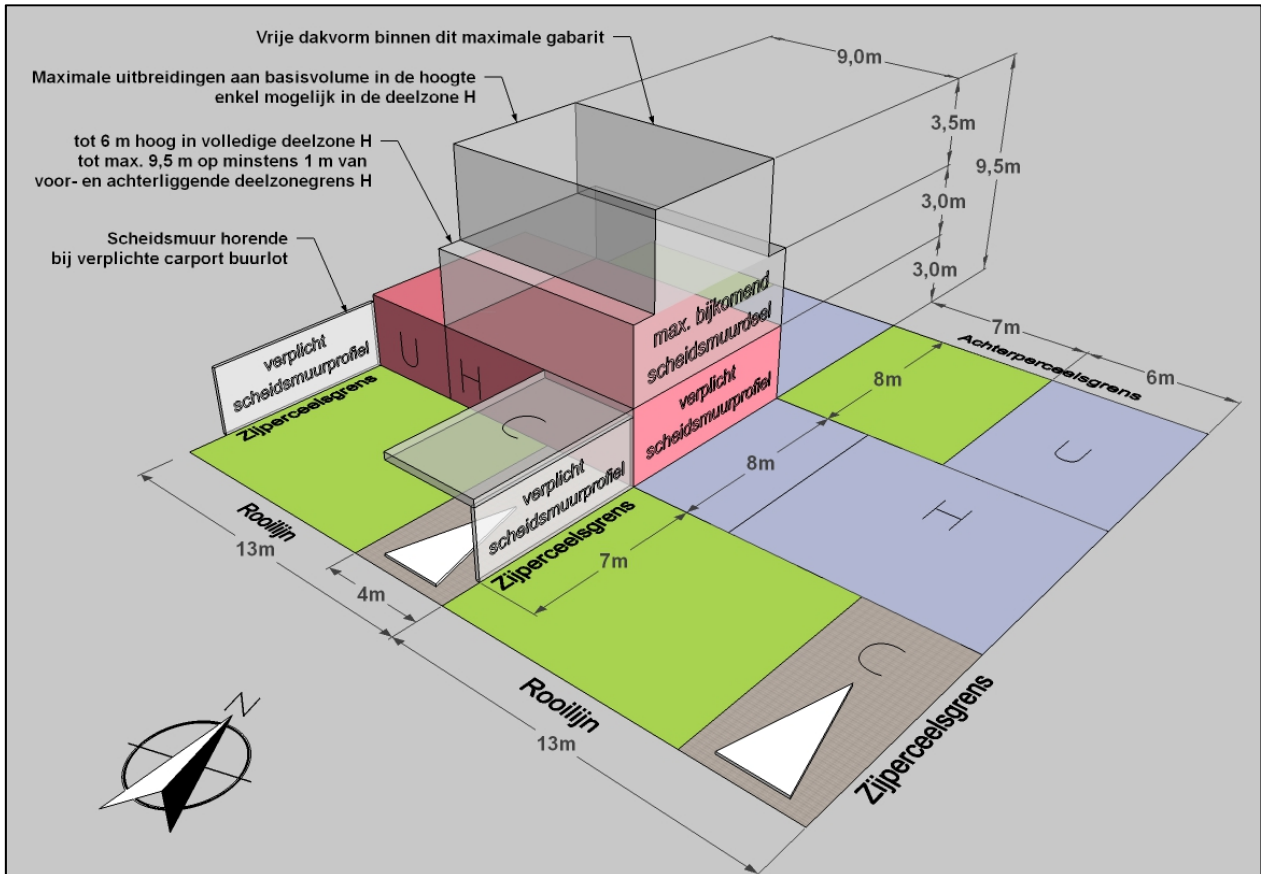
<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Het hoeveelheid grondoppervlakte aan bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzones H, U en C daar er</i>	<p><b>Deelzone H en deelzones U en C</b></p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H en deelzones U en C.</p> <p>De deelzones H, U en C mogen volledig bebouwd worden.</p> <p><b>Bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 9 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn</li> </ul>

voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor patiowoning om benodigde berguimten e.d. te realiseren.

Deze bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C zijn enkel toegelaten in de achterin gelegen patiotuin en dus niet voor de voorgevel van de woning.

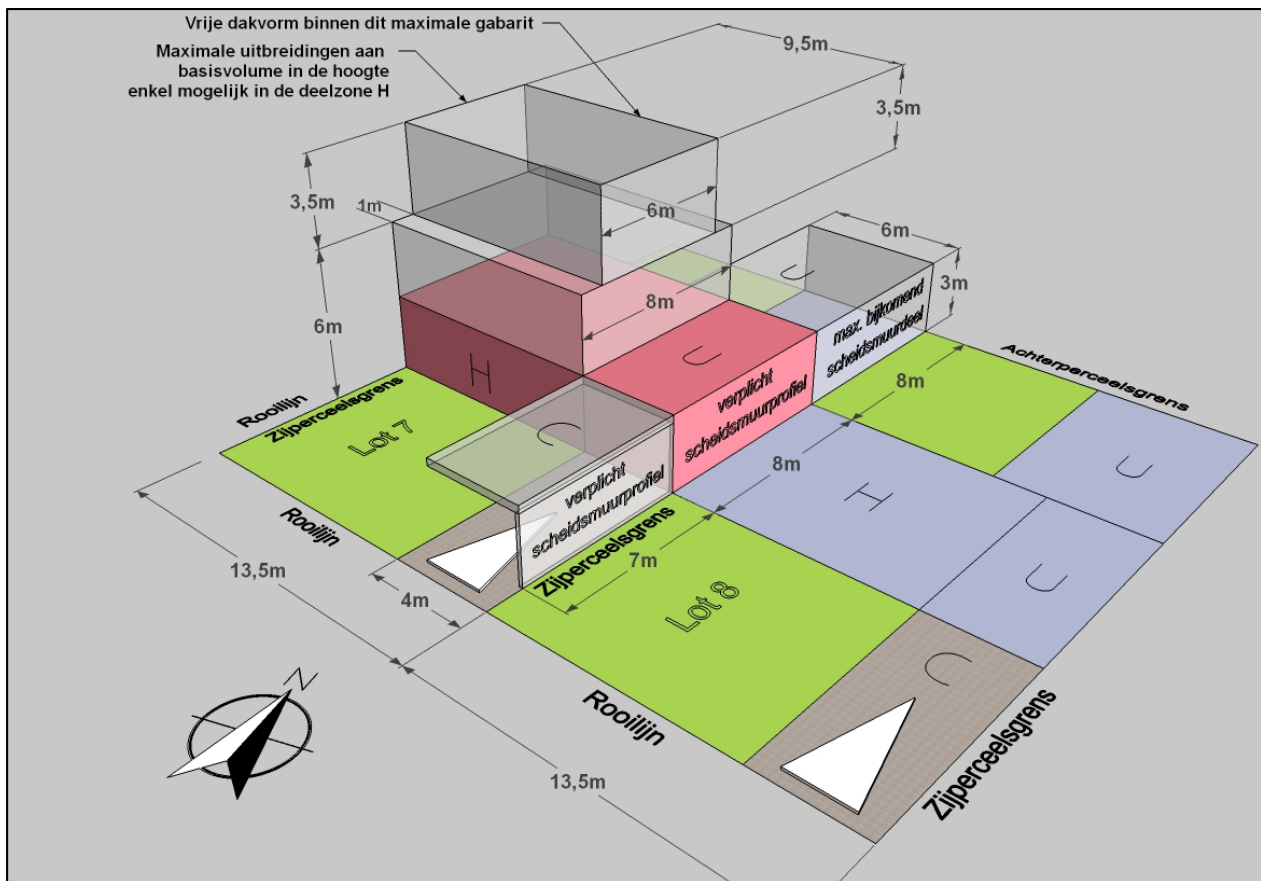
van de woning in de deelzone H;

- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen indien de erfscheiding niet bestaat uit tuinmuur.



Zone 2: Patiowoningen: 3D-weergave maximaal gabarit met aanduiding deel verplichte scheidsmuurprofiel en delen aan maximaal bijkomende scheidsmuren voor de loten nrs. 3, 4, 5 en 6.





Zone 2: Patiowoningen: 3D-weergave maximaal gabarit met aanduiding deel verplichte scheidsmuurprofiel en delen aan maximaal bijkomende scheidsmuren voor de loten nrs. 7, en 8.

### 2.4.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<b>GABARIT CARPORT</b> <i>Middels de verplichte inplanting van een open carport tussen de deelzones U en H en de voorliggende rooilijn wordt het patio-concept van deze bouwpercelen geordend:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens 1 autostelplaats op eigen perceel verzekerd;</li> <li>- Deze eerste autostelplaats in de deelzone C kan ook fungeren als oprit naar een bijkomende autostelplaats in de erop aansluitende deelzone H (loten nrs. 3, 4 en 5) of deelzone U (loten nrs. 7, 8 en 9)</li> <li>- Deze overdekte autostelplaats in de deelzone C kan verbreed worden tot maximaal 5 m zodat er een dubbele carport kan komen of een bijkomende niet-overdekte autostelplaats op het perceel en dit zonder dat er geen functionele langspaarkeerplaatsen meer mogelijk zijn op de voorliggen-</li> </ul>	<b>GABARIT verplichte CARPORT in deelzone C</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een open carport dient gerealiseerd te worden in de deelzone C met een verplicht muurelement in baksteenparapement of hout van 7 meter lang en 3 meter hoog langs de zijperceelsgrens.</li> </ul> <p>Dit verplichte muurelement sluit aan op het verplichte deel scheidsmuur van het basisvolume. (Zie verder onder GABARIT hoofdgebouw en uitbreidingen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verplicht platdak;</li> <li>- Minstens 3 meter breed;</li> <li>- Carport kan uitgebreid worden tot dubbele open carport/oprit tot maximaal 6 meter breed.</li> <li>- Geen garagepoort bestaande uit gesloten vlak toegestaan ter afsluiting van de autostelplaats in de carport. Wel kan een hekwerk met voldoende openheid geplaatst worden ter afsluiting van de carport met maximale hoogte van 1,5 meter.</li> </ul> <p>In geen geval mag deze carport een gesloten garagevolume worden maar deel van de overgangszone tussen voorliggen-</p>

de openbare weg (perceelsbreedtes van 13 of 13,5 m – 6 m = 7 m of 7,5 m, dit is voldoende voor een publieke langspaarkeerplaats);

- Door de verplichte inplanting van de carport in de deelzone C tot tegen de zijperceelsgrens en de verplichte muur van 3 meter hoog en 7 meter diep ontstaat een omsloten patio-tuin tussen de patio-percelen.

Om een harmonische aansluiting tussen de gekoppelde woongebouwen te realiseren, maar met mogelijkheid van passende architecturale verspringingen, wordt een minimaal en maximaal gabarit bepaald voor het hoofdgebouw en de uitbreidingen aan het hoofdgebouw.

Hierbij wordt ook rekening gehouden met de individuele expressie van de respectievelijke bouwers als aan de ruimtebehoefte. Zo worden er ten aanzien van dit minimale gabarit verschillende uitbreidingsmogelijkheden voorzien zodat zowel een bescheiden woonprogramma kan gerealiseerd worden als een ruime gezinswoning al dan niet met extrawoonruimte zelfs op het gelijkvloers (levenslang wonen middels slaap- en badkamer op gelijkvloers). Ook kan een tweede woongelegenheden op een bouwperceel voorzien worden om als huurwoning dienst te doen.

de openbaar domein naar de woning en de bijhorende zuidgerichte patio-tuin.

#### **GABARIT hoofdgebouw en uitbreidingen**

- **Een minimaal basisvolume** binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 8 meter diep over de gehele breedte van het perceel vanaf de deelzonegrens H (zie verkavelingsplan) tot aan de andere zijperceelsgrens in de deelzone U.  
Uitgezonderd de loten 3 en 9 waar het minimaal basisvolume beperkt blijft tot de deelzone H.  
Dit basisvolume is een volume met een kroonlijsthoogte van 3 meter boven het pas gelijkvloers.
- **Verplicht profiel minimale scheidsmuur** van 3 meter hoog en 8 meter diep in de deelzone H en de zijdelingse deelzone U op de loten nrs. 4 t.e.m. 8.  
Middels dit minimale gabarit van het basisvolume is elke bouwer verplicht om minstens zijn deel van dit profiel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te realiseren als scheidsmuur. (Zie verder onder OPBOUW SCHEIDSMUUR).
- **Uitsparingen uit het minimale basisvolume** zijn toegelaten voor zover
  - o de verplichte scheidsmuur op eigen terrein gerealiseerd wordt;
  - o deze uitsparingen niet meer dan de helft van het basisvolume omvatten;
  - o minstens de helft van de verplichte minimale scheidsmuur deel uitmaakt van het beschermd volume van de woning in de deelzone H.
- **Uitbreidingen aan het basisvolume** zijn toegelaten voor zover:
  - o deze niet hoger reiken dan 9 meter boven het pas gelijkvloers binnen de deelzone H en gelegen zijn op minstens 1 meter van de voorliggende en van de achterliggende deelzonegrens H;
  - o deze niet hoger reiken dan 3 meter boven het pas gelijkvloers binnen de deelzones U.  
Binnen de deelzone H kan in ieder geval tot 6 meter hoog uitgebreid worden aan het basisvolume.
- **Dakvorm** is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone H en de deelzones U.
- **Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H**, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak van gelijkvloerse gebouwdelen. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 6 meter boven het pas gelijk-

vloers.

- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen deelzone U achteraan (noord-georiënteerd).
- Dakterrassen zijn wel toegelaten binnen de deelzone U zijdelings (zuid-georiënteerd). Uitgezonderd voor lot 9 waar dergelijk dakterras op minstens 3 meter van de zijperceelsgrens dient verwijderd te blijven.

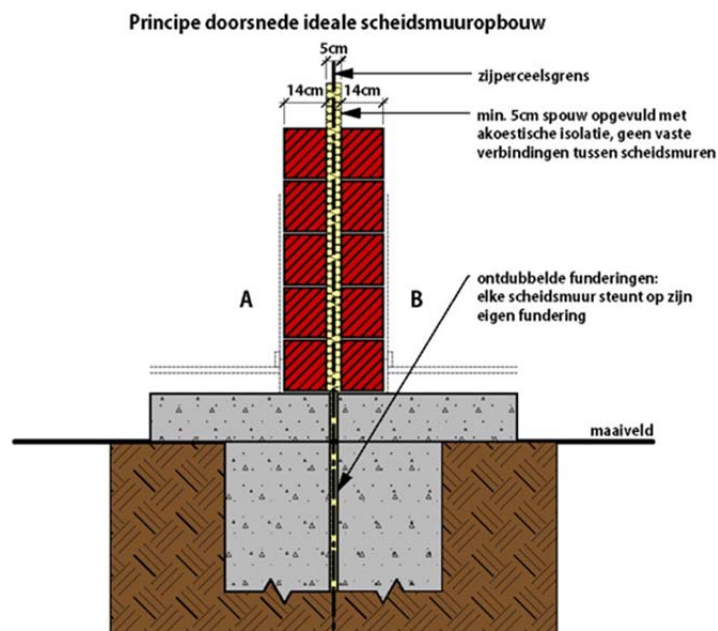
#### GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C:

- Maximale hoogte is 3 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

#### ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:

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

#### OPBOUW SCHEIDSMUUR



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

*Deze verplichte opbouw van de scheidingsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo 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 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 scheidingsmuur van de buur.*

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

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

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

- 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.

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

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidingsmuur realiseert buiten het verplichte scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidingsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidingsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen. (Zie verder onder Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

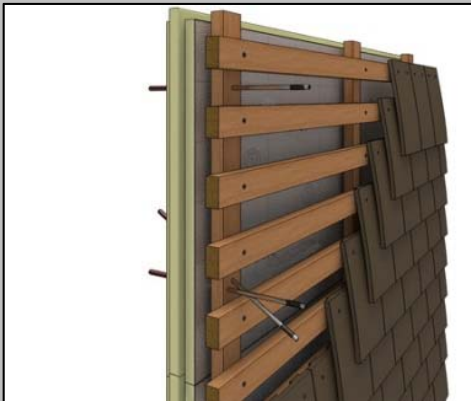
Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:

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

In de scheidingsmuren 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.

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.



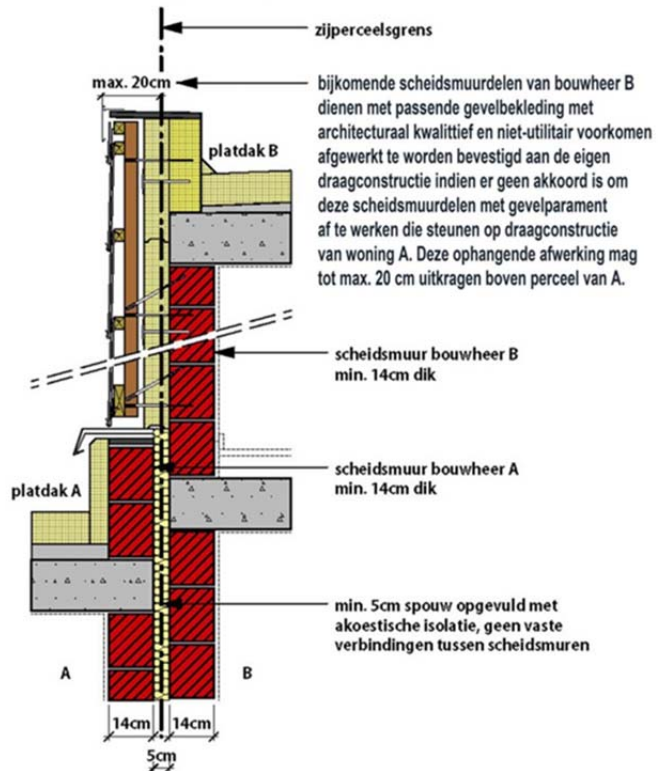
Hierboven voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.



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

Principe doorsnede scheidingsmuuropbouw ingeval bouwheer B bijkomende scheidsmuurdelen realiseert hoger dan de verplichte scheidsmuur van het basisvolume

(casus: massiefbouw en platte daken bij A en B)



## 2.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

### TOELICHTEND

Toelichting en visie

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### GEVEL- en DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET

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

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



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgewelparament.

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

Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken:

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

#### HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatie-materialen): hout, metaal, glas) en/of 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 enz. toegelaten.

## 2.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 2.5.1 Regenwaterreservoir


<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag</li> </ul>

	<p>pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> </ul>
--	---

### 2.5.2 Verhardingen

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

### 2.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling, carport.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b> Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in dezelfde materialen en/of kleuren pallet als van de woning. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p> <p><b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>Zie ook onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.4.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C;</li> <li>-2.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C.</li> </ul>

### 2.5.4 Afsluitingen - Erfscheidingsen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
--	---



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

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



## VOORTUIN

In de voortuin is een erfscheiding verplicht langs de delen van de zijperceelsgrens die niet afgescheiden worden voor een muurelement horende bij een verplichte carport. Ook langs de rooilijn is dergelijke erfscheiding verplicht.

Deze erfscheiding dient:

- minstens 1 meter en maximaal 2 meter hoog te zijn;
- te bestaan uit:
  - o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (*Hedera helix* "Hibernica") dient te groeien,
  - o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
  - o Ofwel een streekeigen haag te zijn al dan niet ondersteund door draad en palen op minstens 0,5 meter van de perceelsgrens.
- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

## TUIN

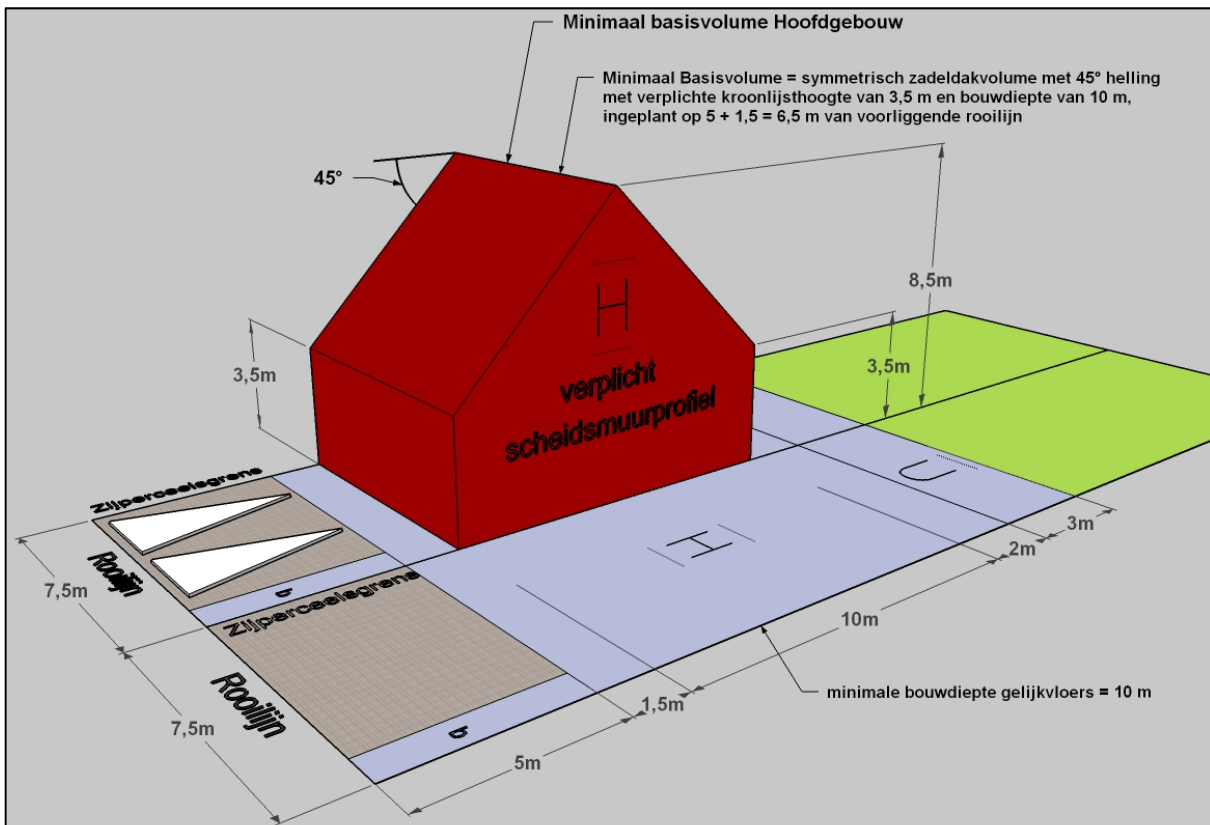
**Erfscheidings tussende private percelen zijn verplicht te realiseren:**

- Met een hoogte van maximaal 2 meter;
- Dienen te bestaan uit:
  - o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (*Hedera helix* "Hibernica") dient te groeien,
  - o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

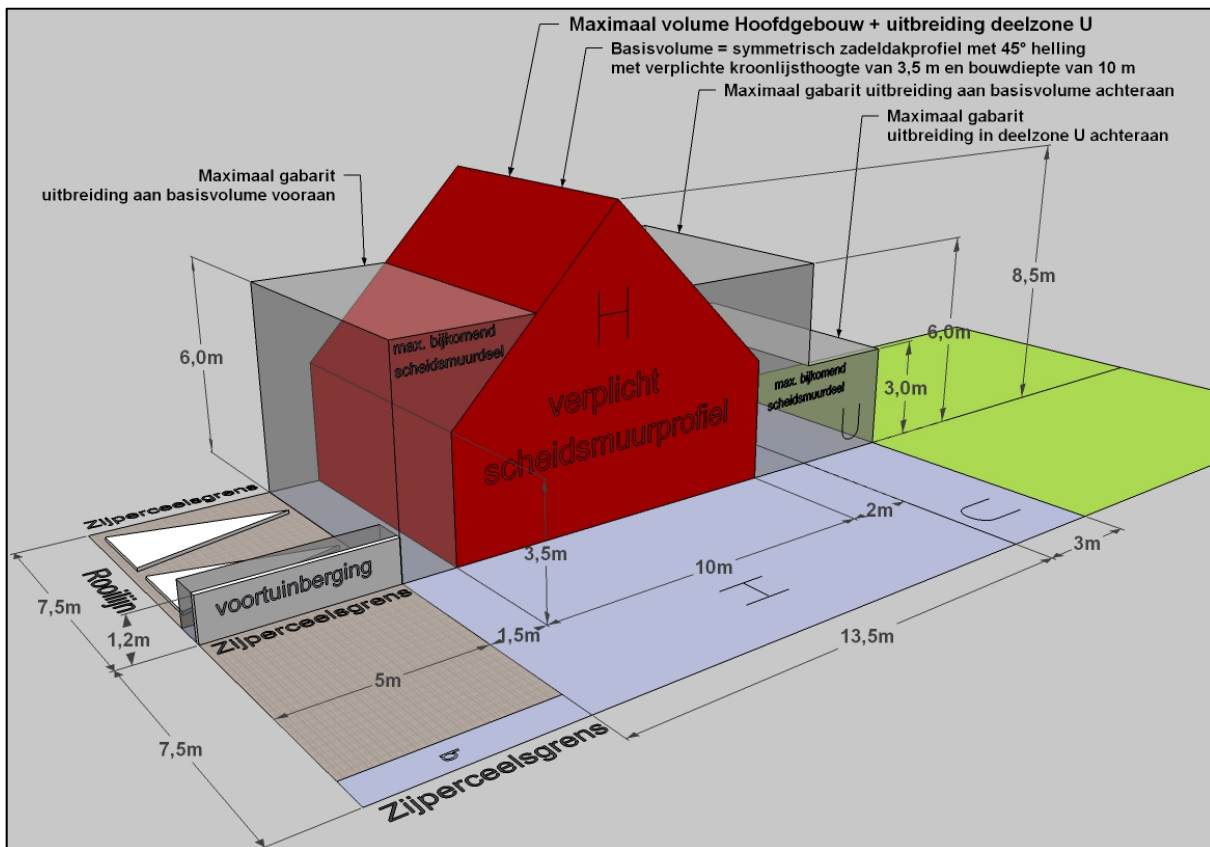




### 3. Art. 3 Aaneengesloten woningen Type A



Zone 3: Aaneengesloten woningen type A, 3D weergave Gabarit voor het verplichte basisvolume Hoofdgebouw.



Zone 3: Aaneengesloten woningen type A, 3D weergave Maximaal gabarit in de deelzones H en U.



### Zone 3 : aaneengesloten woningen type A

bouwzones:



deelzone hoofdgebouw



deelzone gelijkvloerse uitbreiding aan hoofdgebouw



deelzone voor garage en/of carport



deelzone voor carport



deelzone voor tuinberging (max 1,2m hoog, max 1m breed)



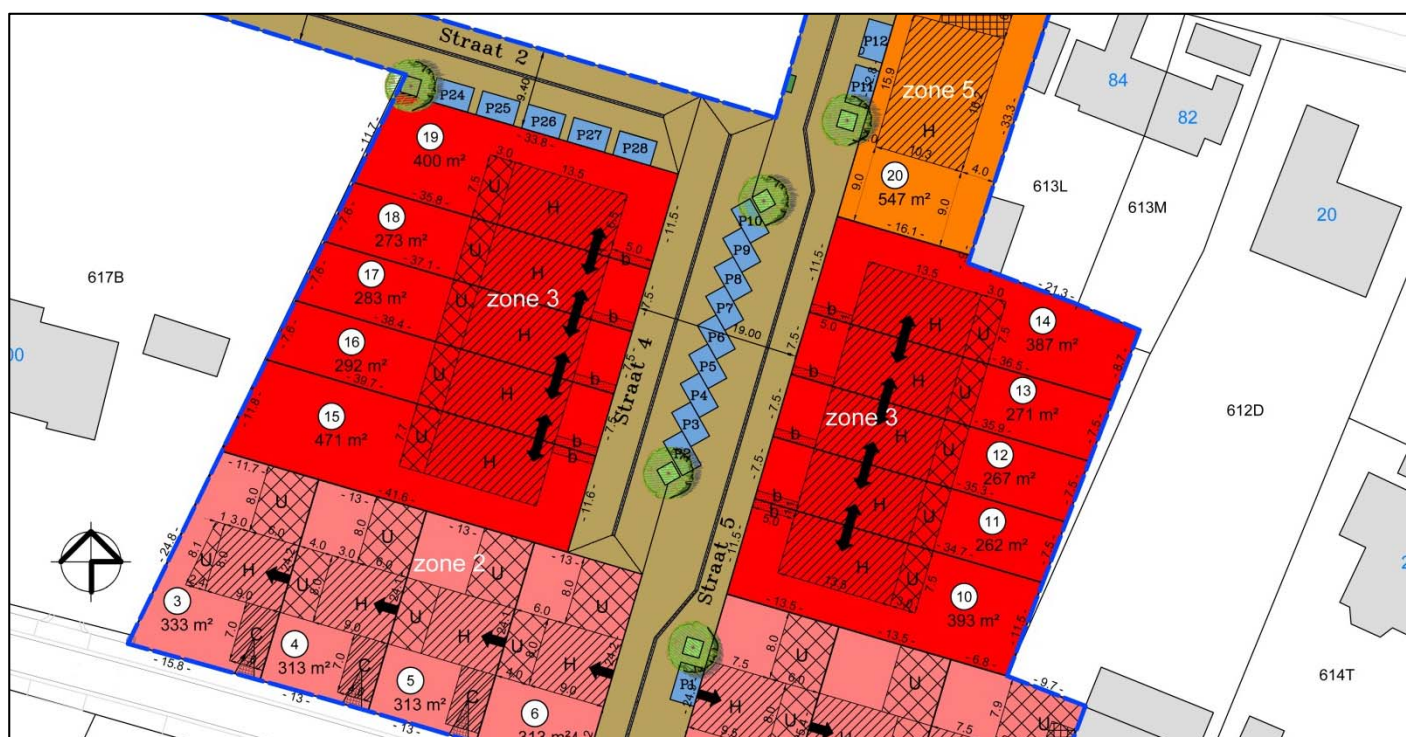
verplichte koppelbouw



verplichte oprit



verplichte inplanting hoofdvolume op zijperceelsgrens



## 3.1 Voorschriften bestemming

### 3.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De 10 loten voor aaneengesloten woningen type A zijn de nummers 10 t.e.m. 19.</p> <p>Zogenaamde kangoerewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</p>	<p>De 10 loten voor aaneengesloten woningen type A in deze WVI-verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

### 3.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantoor;</li> <li>- Ruimten voor dienstverlening;</li> <li>- Vrije beroepen.</li> </ul> <p>Er mag steeds minimaal 50 m<sup>2</sup> van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

### 3.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Voor de drie-gevel-woningen op de loten 10, 14, 15 en 19 zie onder 3.4.2 Inplanting bebouwing: bijgebouwen buiten de deelzones H en U voor eventuele carport in de zijdelingse vrije strook tussen bouwzone en vrije zijperceelsgrens.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Deze kan zowel in de woning, een bijgebouw of voldoende ruime overdekte autostelplaats voorzien worden alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 3.5.3 Inrichtingen).</i></p>	<p><b>VERPLICHTE AUTOSTELPLAATSEN</b></p> <p>Minstens 2 niet overdekte autostelplaatsen of opritten dienen te worden gerealiseerd per perceel.</p> <p>Er mogen meer dan 2 autostelplaatsen gerealiseerd worden op een perceel.</p> <p>Maximaal één autostelplaats kan ingericht worden in de deelzone H en deze dient verplicht ontsloten te worden via de voorliggende rooilijn naar de openbare weg.</p> <p>De autostelplaats in de deelzone H dient via een maximaal 3,5 meter brede gevelopening ontsloten te worden naar de openbare weg.</p> <p><b>VERPLICHTE FIETSENSTALLING</b></p> <p>Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

### 3.4 Voorschriften bebouwing

#### 3.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone worden er twee rijen van 5 woningen voorzien bestaande uit telkens 3 rijwoningen en 2 halfopen of hoekwoningen met identieke travee-breedte.</i></p>	<p>Aaneengesloten woningen met travee-breedte van 7,5 meter, bestaande uit basisvolume van 1,5 bouwlagen hoog met symmetrisch zadeldakprofiel evenwijdig met voorliggende rooilijn dat kan uitgebreid worden tot bouwvolume van 2 bouwlagen in de 13,5 meter diepe deelzone H.</p>

<p>De loten nrs. 10, 14, 15 en 19 hebben slechts aan één zijperceelsgrens zo een koppelbouwverplichting en een minimaal 4 meter brede tuinzone langs de andere zijperceelsgrens.</p>	<p>De woningen dienen verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrenzen aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan. Koppelbouw is verplicht over dergelijke aangeduide zijperceelsgrenzen.</p>
--	--

### 3.4.2 Inplanting bebouwing

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Reden waarom op de loten nrs. 10, 14, 15 en 19 in totaal 42 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen opgericht worden buiten de deelzones H en U of 21 m<sup>2</sup> meer dan op de andere loten in deze zone, is omdat op deze percelen een carport kan gerealiseerd worden in de minimum 4 meter brede ruimte tussen vrije zijperceelsgrens en deelzones H en U. De andere loten zijn rijwoningen en hebben geen vrije zijdelingse strook.</p>	<p><b>Deelzone H en deelzone U</b> De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H en deelzone U.</p> <p>De deelzones H en U mogen volledig bebouwd worden.</p> <p><b>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U:</b> <b>Loten nrs. 10, 14, 15 en 19:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden achter de voorgevellijn van de woning;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> </ul> <p><b>Loten nrs. 11-13 en 16-18:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte van 21 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> </ul>

### 3.4.3 Bouwvolume bebouwing

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p><b>GABARIT</b> Om een harmonische aansluiting tussen de aaneengesloten woningen te realiseren wordt een minimaal en maximaal gabarit bepaald voor het hoofdgebouw en de uitbreidingen aan het hoofdgebouw.</p> <p>Hierbij wordt ook rekening gehouden met de individuele expressie van de respectievelijke bouwers als aan de ruimtebehoeften. Zo worden er ten aanzien van dit minimale gabarit verschillende uitbreidingsmogelijkheden voorzien zodat zowel een bescheiden woonprogramma kan gerealiseerd worden als een ruime gezinswoning al dan niet met</p>	<p><b>GABARIT hoofdgebouw en uitbreidingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Een minimaal basisvolume</b> binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 10 meter diep vanaf de 6,5<sup>de</sup> meter van de voorliggende rooilijn = de 1,5<sup>de</sup> meter van de voorliggende deelzonegrens H. Dit basisvolume is een symmetrisch zadeldakvolume en heeft een kroonlijsthoogte van 3,5 meter boven het pas gelijkvloers aan de voor- en achterzijde met een hellend zadeldakprofiel van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter. Deze noklijn is verplicht te realiseren en loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn.</li> <li>- Middels dit minimale gabarit is elke bouwer verplicht om minstens zijn deel van dit profiel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te realiseren als scheidsmuur. (Zie verder onder scheidsmuurbepalingen).</li> <li>- <b>Uitsparingen uit het minimale basisvolume</b> zijn toegelaten voor zover:</li> </ul>

*extrawoonruimte zelfs op het gelijkvloers (levenslang wonen middels slaap- en badkamer op gelijkvloers).*

*Dit verplicht te realiseren deel symmetrisch zadeldak van het basisvolume en dat boven de maximale uitbreidingsmogelijkheden steekt binnen de deelzone H kan perfect dienst doen als plaatsing voor zonnepanelen daar er geen slagschaduw van aanpalende bebouwing zich kan voordoen.*

- o de verplichte scheidsmuur of -muren op eigen terrein gerealiseerd worden;
- o deze uitsparingen niet hoger gesitueerd zijn dan de 6<sup>de</sup> meter boven het pas gelijkvloers.
- o minstens de helft van de verplichte minimale scheidsmuur deel uitmaakt van het beschermd volume van de woning in de deelzone H.
- **Uitbreidingen aan het basisvolume** zijn toegelaten voor zover:
  - o deze niet hoger reiken dan 6 meter boven het pas gelijkvloers binnen de deelzone H;
  - o deze niet hoger reiken dan 3 meter boven het pas gelijkvloers binnen de deelzone U.
- **Dakvorm** is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone H en de deelzone U. Wel dient het deel zadeldakvolume van het basisvolume gerealiseerd te worden dat hoger gelegen is dan de 6<sup>de</sup> meter boven het pas gelijkvloers.
- **Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H**, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak van gelijkvloerse gebouwdelen. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 3,5 meter boven het pas gelijkvloers.
- **Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen deelzone U.**

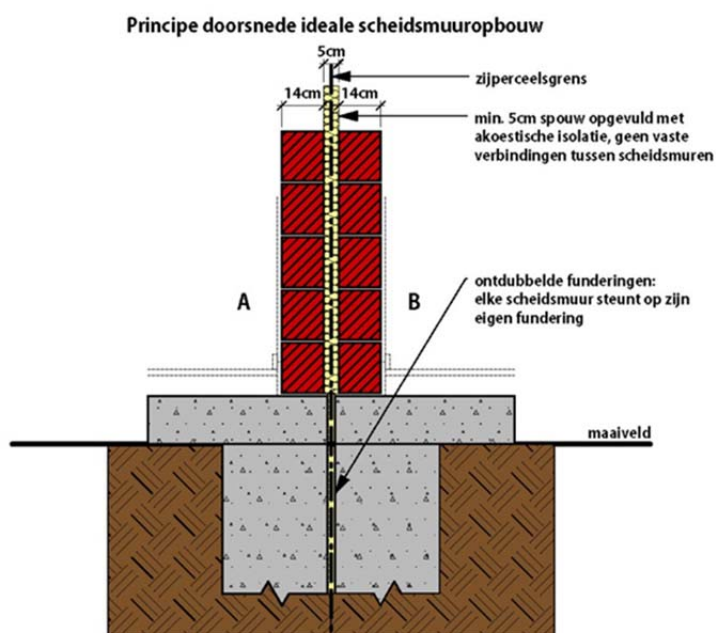
#### **GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U:**

- Maximale kroonlijsthoogte is 3 meter;
- Maximale nokhoogte is 4 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

#### **ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:**

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

## OPBOUW SCHEIDSMUUR



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

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

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. 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.

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

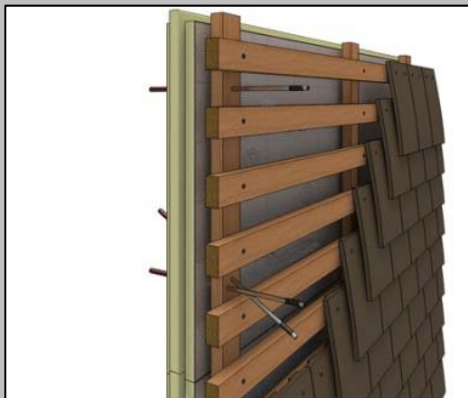
De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidingsmuur realiseert buiten het verplichte scheidingsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidingsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidingsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen. (Zie verder onder Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

Deze scheidingsmuurafwerking onder de vorm van een dit bui-

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

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

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



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



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

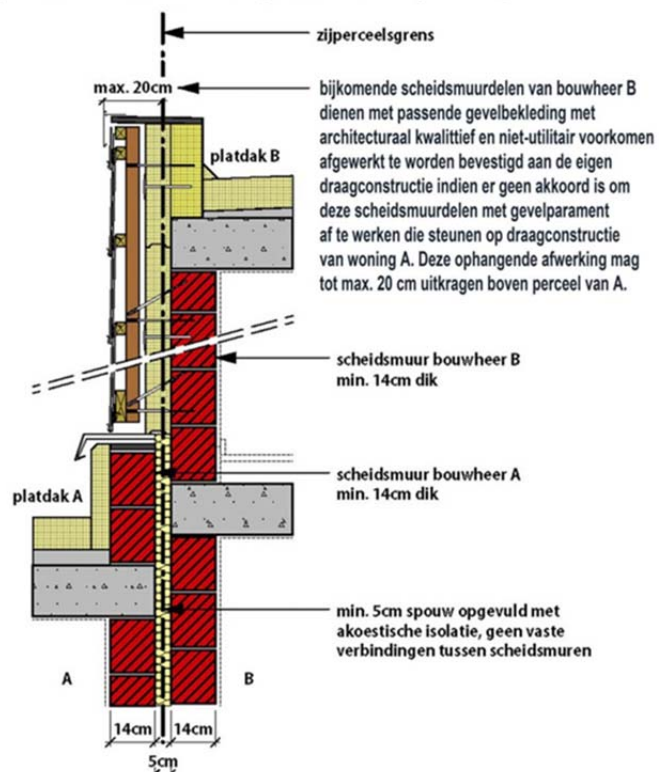
tenspouwblad in voorgevelparament, mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur, zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

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

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

**Principe doorsnede scheidingsmuuropbouw ingeval bouwheer B bijkomende scheidsmuurdelen realiseert hoger dan de verplichte scheidingsmuur van het basisvolume**

(casus: massiefbouw en platte daken bij A en B)



Dit verplichte gabarit voor de scheidingsmuur voor het hoofdgebouw kan over de gehele bouwzone doorgetrokken worden.

In de scheidismuren 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.



### 3.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpalet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje tot bruin 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.</i></p>  <p><i>Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgewelparament.</i></p>	<p><b>GEVEL- en DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</b>                      De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>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.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;</li> <li>- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;</li> <li>- Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur;</li> <li>- Hout;</li> <li>- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;</li> <li>- Zonnepanelen.</li> </ul> <p><b>HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS</b>                      De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatiematerialen): hout, metaal, glas en 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 enz. toegelaten.</p>

## 3.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 3.5.1 Regenwaterreservoir


<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden. Dit geldt ook voor de percelen kleiner dan 3 aren.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient</p>

	<p>in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> <li>- Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> </ul>
--	---




### 3.5.2 Verhardingen

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

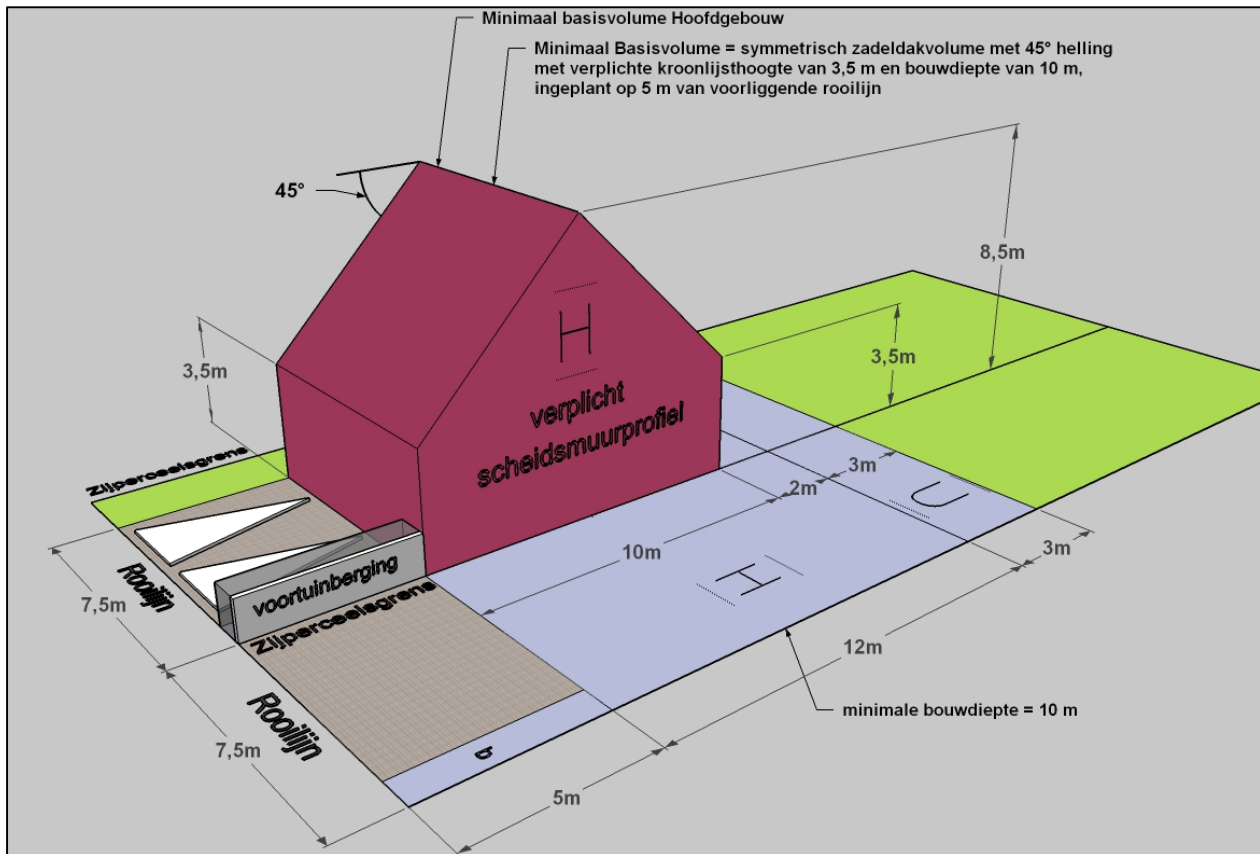
### 3.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructie in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>In de <b>deelzone b voor tuinbergingen</b> zijn constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uitgevoerd in dezelfde materialen of kleuren als van de woning in de deelzone H.</li> <li>- er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en deze constructies in de voortuin dienstig voor berging.</li> </ul> <p><b>TUIN</b></p> <p>De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>Zie ook onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.4.2 Inplanting bebouwing: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U,</li> <li>- 3.4.3 Bouwvolume bebouwing, GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.</li> </ul>

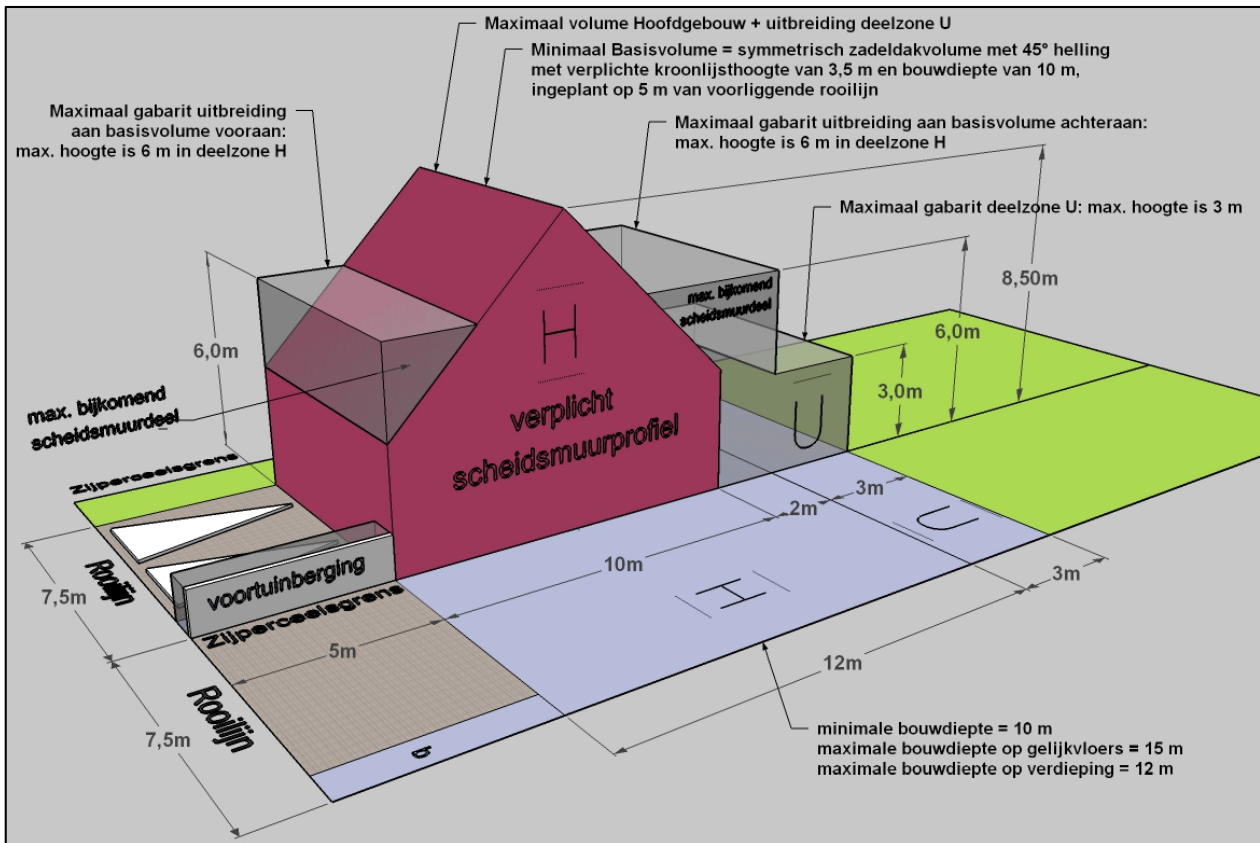
### 3.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Klimop groeiend in groene efscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene efscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt. De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.</i></p>   	<p><b>VOORTUIN</b>                      In de voortuin zijn geen afsluitingen, efscheidingen noch poorten verplicht.</p> <p>Indien er efscheidingen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 1,2 meter.</p> <p><b>TUIN</b>  <b>Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met een hoogte van 2 meter;</li> <li>- Dienen te bestaan uit:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien,</li> <li>o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.</li> </ul> </li> <li>- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type efscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</li> </ul>

## 4. Art. 4 Aaneengesloten woningen Type B



Zone 4: Aaneengesloten woningen type B, 3D weergave Gabarit voor het verplichte basisvolume Hoofdgebouw.



Zone 4: Aaneengesloten woningen type B, 3D weergave Maximaal gabarit in de deelzones H en U.



Zone 4 : aaneengesloten woningen type B

bouwzones:



deelzone hoofdbouww



deelzone gelijkvloerse uitbreiding aan hoofdbouww



deelzone voor garage en/of carport



deelzone voor carport



deelzone voor tuinberging (max 1,2m hoog, max 1m breed)



verplichte koppelbouw

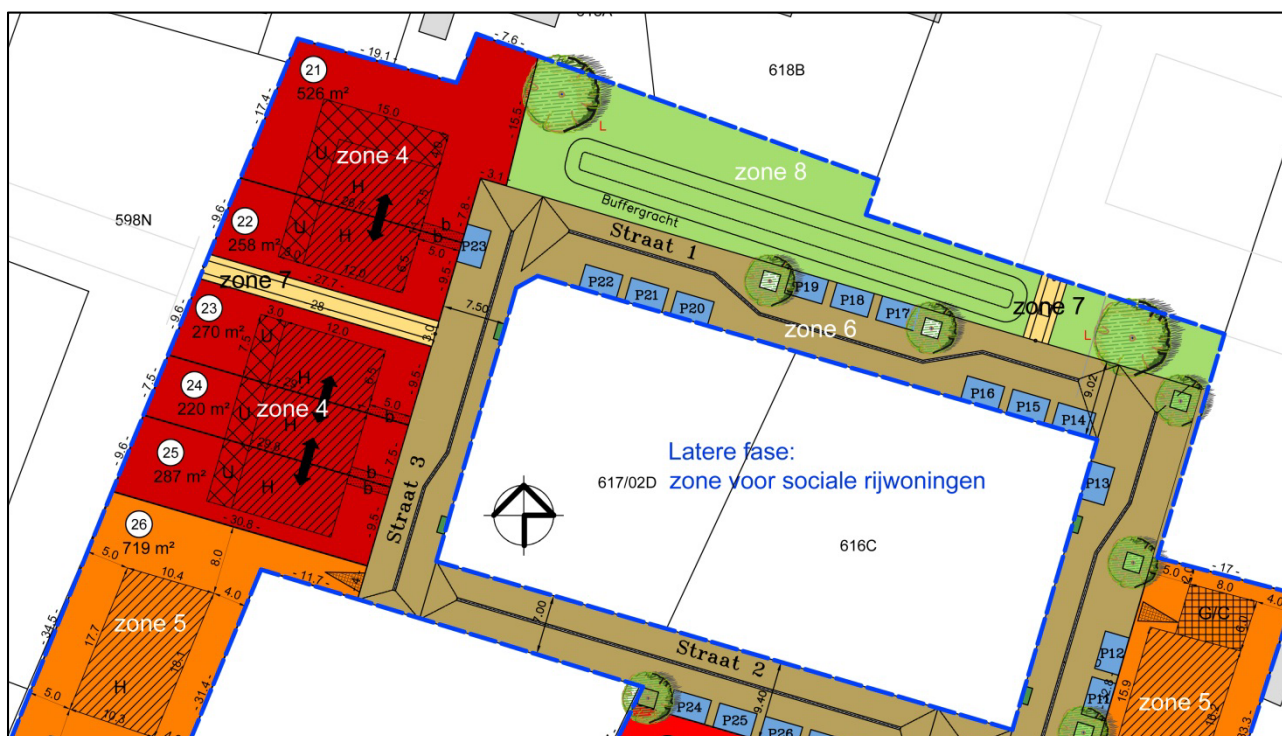


verplichte oprit



verplichte inplanting hoofdvolume op zijperceelsgrens

## 4.1 Voorschriften bestemming



### 4.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De 5 loten voor aaneengesloten woningen Type B zijn de nummers 21 t.e.m. 25.</p> <p>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</p>	<p>De 5 loten voor aaneengesloten woningen type B in deze WVI-verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

## 4.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantoor;</li> <li>- Ruimten voor dienstverlening;</li> <li>- Vrije beroepen.</li> </ul> <p>Er mag steeds minimaal 50 m<sup>2</sup> van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

## 4.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Voor de drie-gevel-woning op loten 21 zie onder 4.4.2 Inplanting bebouwing: bijgebouwen buiten de deelzones H en U voor eventuele carport in de zijdelingse vrije strook tussen bouwzone en vrije zijperceelsgrens.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Deze kan zowel in de woning, een bijgebouw of voldoende ruime overdekte autostelplaats voorzien worden alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 4.5.3 Inrichtingen).</i></p>	<p><b>VERPLICHTE AUTOSTELPLAATSEN</b></p> <p>Minstens 2 niet overdekte autostelplaatsen of opritten dienen te worden gerealiseerd per perceel.</p> <p>Er mogen meer dan 2 autostelplaatsen gerealiseerd worden op een perceel.</p> <p>Maximaal één autostelplaats kan ingericht worden in de deelzone H en deze dient verplicht ontsloten te worden via de voorliggende rooilijn naar de openbare weg.</p> <p>De autostelplaats in de deelzone H dient via een maximaal 3,5 meter brede gevelopening ontsloten te worden naar de openbare weg.</p> <p><b>VERPLICHTE FIETSENSTALLING</b></p> <p>Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

## 4.4 Voorschriften bebouwing

### 4.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone zijn er 4 halfopen woningen en een rijwoning begrepen Deze situeren zich in de noordwestelijke hoek van de verkaveling en sluiten aan op een recente verkaveling. Een 3 m breed openbaar wandel- en fietspad loopt tussen de percelen nrs. 22 en 23 naar</i></p>	<p>Aaneengesloten woningen met travee-breedte van 7,5 meter, bestaande uit basisvolume van 1,5 bouwlagen hoog met symmetrisch zadeldakprofiel evenwijdig met voorliggende rooilijn dat kan uitgebreid worden tot bouwvolume van 2 bouwlagen in de 12 meter diepe deelzone H.</p>

<p>deze aanpalende verkaveling.</p> <p>De loten nrs. 21, 22, 23 en 25 hebben slechts aan één zijperceelsgrens zo een koppelbouwverplichting.</p>	<p>De woningen dienen verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrenzen aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan. Koppelbouw is verplicht over dergelijke aangeduide zijperceelsgrenzen.</p>
--	--

#### 4.4.2 Inplanting bebouwing

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p><i>Reden waarom op het loten nr. 21 in totaal 35 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen opgericht worden buiten de deelzones H en U of 21 m<sup>2</sup> meer dan op de andere loten in deze zone, is omdat op dit perceel aanzienlijk groter is dan de overige en dat er ruimte is om een carport te realiseren in de minimum 6 meter brede ruimte tussen vrije noordelijke zijperceelsgrens en deelzones H en U en de voorliggende rooilijn. De andere loten hebben geen vrije zijdelingse strook van meer dan 3 meter.</i></p>	<p><b>Deelzone H en deelzone U</b> De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H en deelzone U.</p> <p>De deelzones H en U mogen volledig bebouwd worden.</p> <p><b>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U:</b> <b>Loten nrs. 22, 23, 24 en 25:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte van 14 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden achter de voorgevellijn van de woning;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> </ul> <p><b>Lot nr. 21:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 6 meter van de rooilijn;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de overige perceelsgrenzen.</li> </ul>

#### 4.4.3 Bouwvolume bebouwing

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p><b>GABARIT</b> <i>Om een harmonische aansluiting tussen de aaneengesloten woningen te realiseren wordt een minimaal en maximaal gabarit bepaald voor het hoofdgebouw en de uitbreidingen aan het hoofdgebouw.</i></p> <p><i>Hierbij wordt ook rekening gehouden met de individuele expressie van de respectievelijke bouwers als aan de ruimtebehoeften. Zo worden er ten aanzien van dit minimale gabarit verschillende uitbreidingsmogelijkheden voorzien zodat zowel een bescheiden woonprogramma kan gerealiseerd worden als</i></p>	<p><b>GABARIT hoofdgebouw en uitbreidingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Een minimaal basisvolume</b> binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 10 meter diep vanaf de 5<sup>de</sup> meter van de voorliggende rooilijn. Dit basisvolume is een symmetrisch zadeldakvolume en heeft een kroonlijsthoogte van 3,5 meter boven het pas gelijkvloers aan de voor- en achterzijde met een hellend zadeldakprofiel van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter. Deze noklijn is verplicht te realiseren en loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn.</li> <li>- Middels dit minimale gabarit is elke bouwer verplicht om minstens zijn deel van dit profiel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te realiseren als scheidsmuur. (Zie verder onder OPBOUW SCHEIDSMUUR).</li> <li>- <b>Uitsparingen uit het minimale basisvolume</b> zijn toegelaten voor zover</li> </ul>

een ruime gezinswoning al dan niet met extra woonruimte zelfs op het gelijkvloers (levenslang wonen middels slaap- en badkamer op gelijkvloers).

*Dit verplicht te realiseren deel symmetrisch zadeldak van het basisvolume en dat boven de maximale uitbreidingsmogelijkheden steekt binnen de deelzone H kan perfect dienst doen als plaatsing voor zonnepanelen daar er geen slagschaduw van aanpalende bebouwing zich kan voordoen.*

*Deze verplichte opbouw van de scheidsmuur waarbij elke bouwer instaat*

- o de verplichte scheidsmuur op eigen terrein gerealiseerd wordt;
- o deze uitsparingen niet hoger gesitueerd zijn dan de 6<sup>de</sup> meter boven het pas gelijkvloers.
- o minstens de helft van de verplichte minimale scheidsmuur deel uitmaakt van het beschermd volume van de woning in de deelzone H.
- **Uitbreidingen aan het basisvolume** zijn toegelaten voor zover:
  - o deze niet hoger reiken dan 6 meter boven het pas gelijkvloers binnen de deelzone H;
  - o deze niet hoger reiken dan 3 meter boven het pas gelijkvloers binnen de deelzone U.
- **Dakvorm** is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone H en de deelzone U. Wel dient het deel zadeldakvolume van het basisvolume gerealiseerd te worden dat hoger gelegen is dan de 6<sup>de</sup> meter boven het pas gelijkvloers.
- **Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H**, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak van gelijkvloerse gebouwdelen. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 3,5 meter boven het pas gelijkvloers.
- **Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen deelzone U.**

#### **GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U:**

- Maximale kroonlijsthoogte is 3 meter;
- Maximale nokhoogte is 4 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

#### **ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:**

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

#### **OPBOUW SCHEIDSMUUR**

Elke scheidsmuur 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 scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het



voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" 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.

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

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

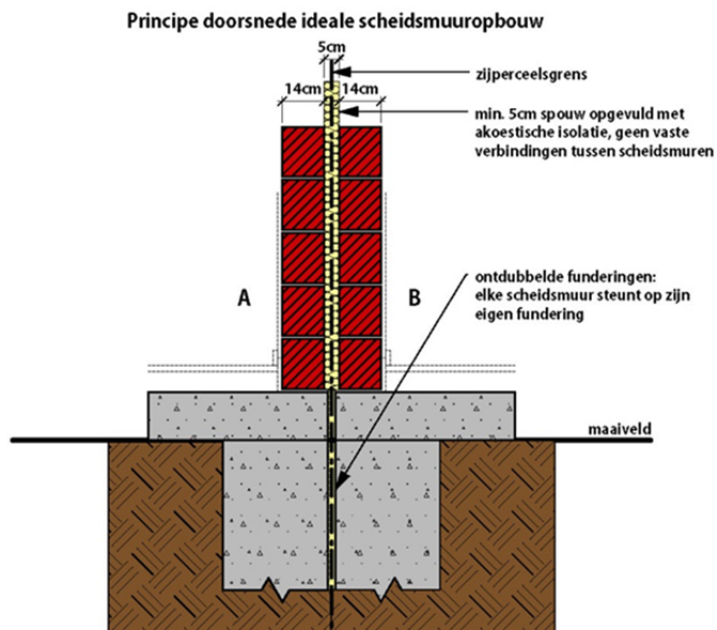
In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.

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

- Gevelpleister;

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 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.

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 scheidsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen. (Zie verder onder 4.4.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

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

- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen

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



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



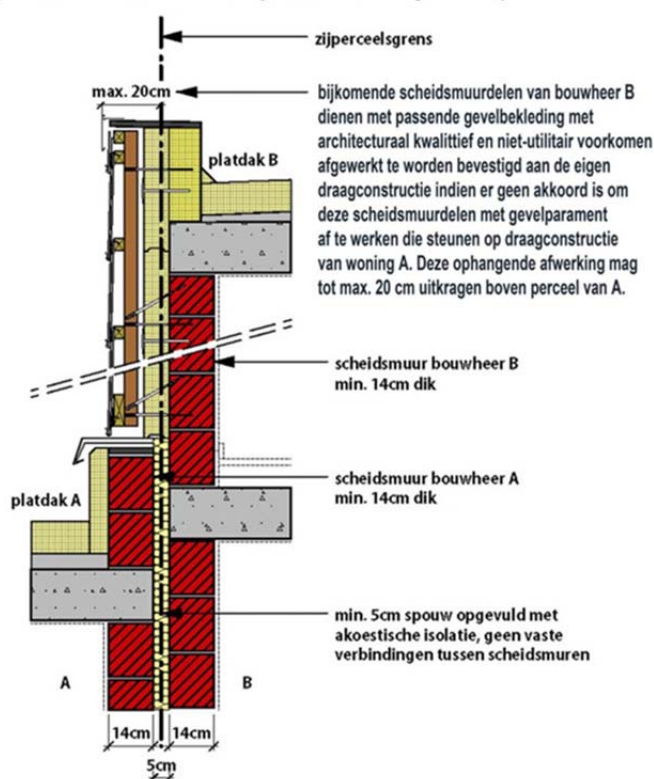
Hierboven voorbeeld voor afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;

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

**Principe doorsnede scheidingsmuuropbouw ingeval bouwheer B bijkomende scheidsmuurdelen realiseert hoger dan de verplichte scheidsmuur van het basisvolume**

(casus: massiefbouw en platte daken bij A en B)



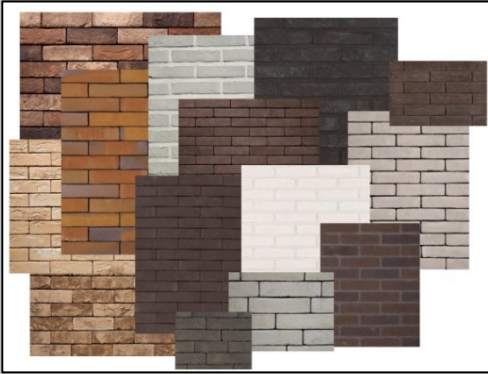
Dit verplichte gabarit voor de scheidsmuur voor het hoofdgebouw kan over de gehele bouwzone doorgetrokken worden.

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.

#### 4.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>GEVEL- en DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</b> De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.

De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje tot bruin niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgewelparament.

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;
- Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur;
- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

#### HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatiematerialen): hout, metaal, glas en/of 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 enz. toegelaten.

## 4.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 4.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden. Dit geldt ook voor de percelen kleiner dan 3 aren.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> </ul>
--	--

### 4.5.2 Verhardingen

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

### 4.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze mogelijke constructie in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</p>  <p>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</p>	<p><b>VOORTUIN</b> In de <b>deelzone b voor tuinbergingen</b> zijn constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uitgevoerd in dezelfde materialen of kleuren als van de woning.</li> <li>- er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en de constructies voor berging in de voortuin.</li> </ul> <p><b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.4.2 Inplanting bebouwing: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U;</li> <li>- 4.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.</li> </ul>

### 4.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>VOORTUIN</b> In de voortuin zijn geen afsluitingen, erfscheidingen noch poorten verplicht. <p>Indien er erfscheidingen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 1,2 meter.</p>

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

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

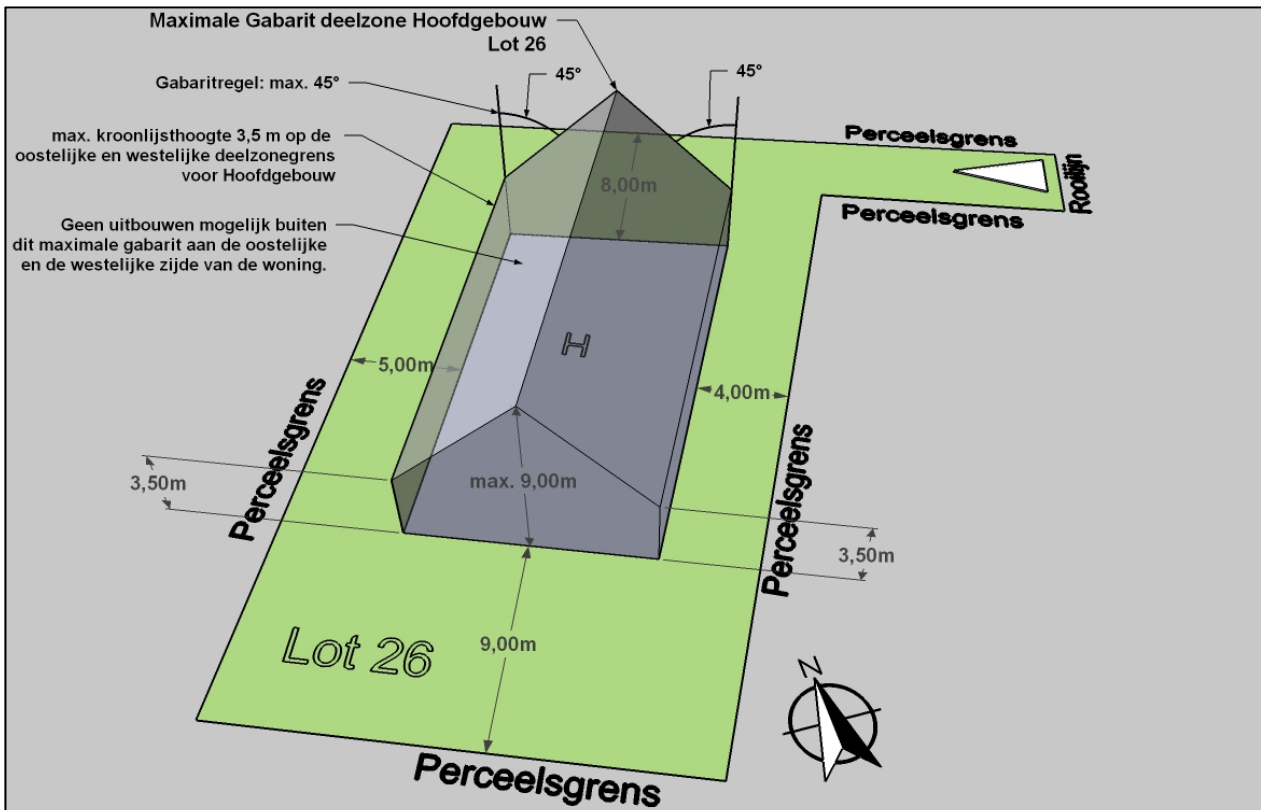


## **TUIN**

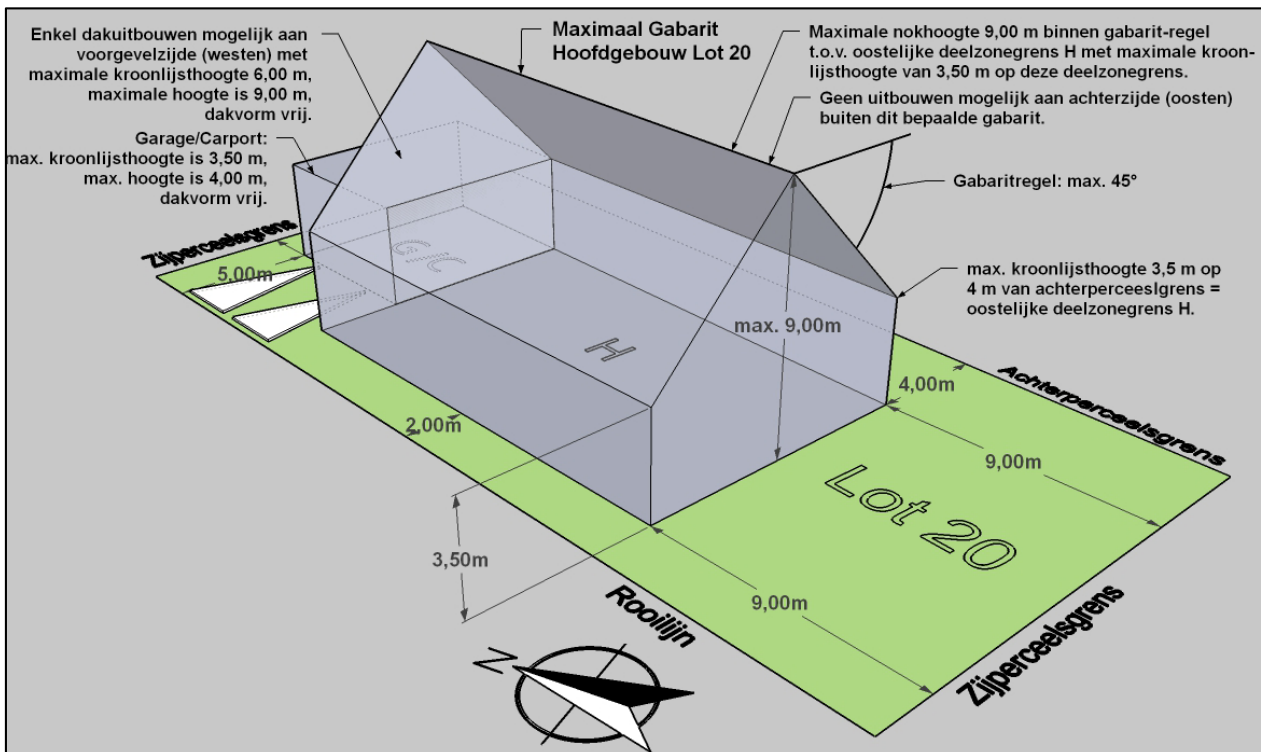
### **Erfscheidings tusschen private percelen zijn verplicht te realiseren:**

- Met een hoogte van 2 meter;
- Dienen te bestaan uit:
  - o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (*Hedera helix* "Hibernica") dient te groeien,
  - o Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

## 5. Art. 5 Vrijstaande woningen



Zone 5: Vrijstaande woningen, 3D-weergave maximaal gabarit voor de deelzone H op Lot 26.



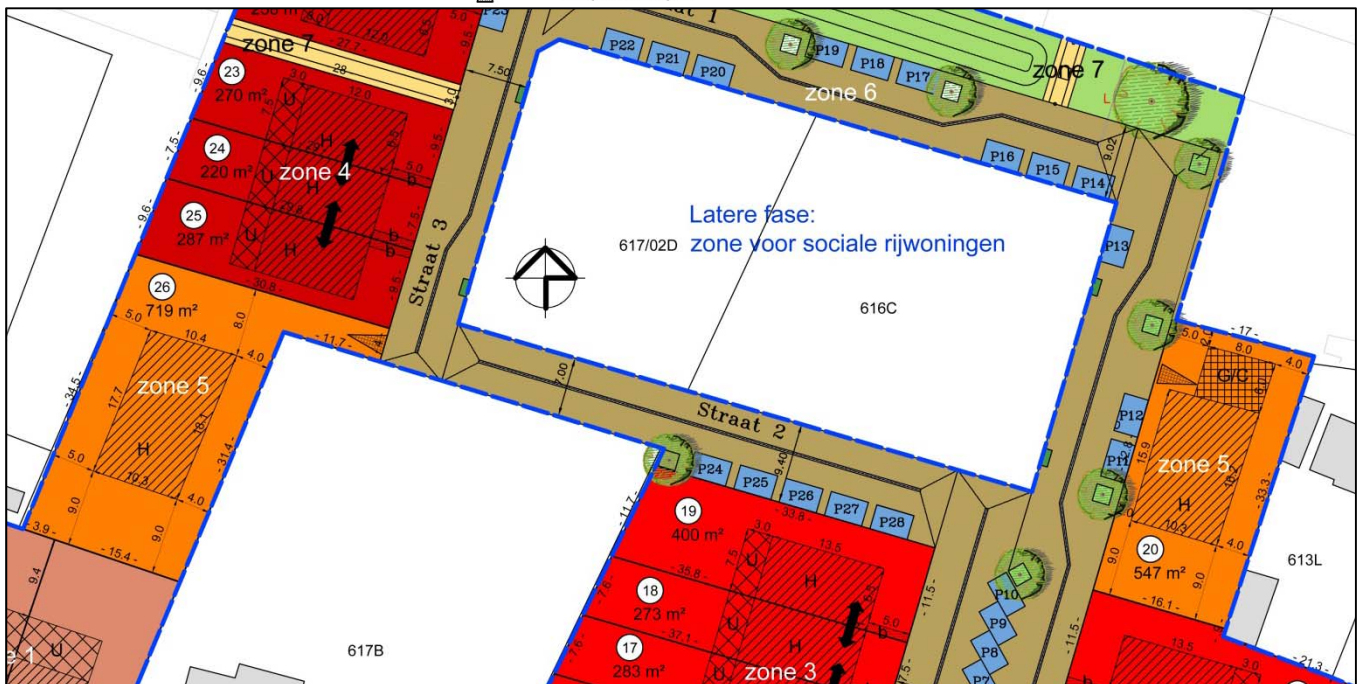
Zone 5: Vrijstaande woningen, 3D-weergave maximaal gabarit deelzones H en G/C op lot 20.

 Zone 5 : vrijstaande woningen

bouwzones:

 H deelzone hoofdbouwwoning

 verplichte oprit



## 5.1 Voorschriften bestemming

### 5.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De 2 loten voor vrijstaande woningen zijn de nummers 20 en 26.</p> <p>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</p>	<p>De 2 loten voor vrijstaande woningen in deze WVI-verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

### 5.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantoor;</li> <li>- Ruimten voor dienstverlening;</li> <li>- Vrije beroepen.</li> </ul> <p>Er mag steeds minimaal 50 m<sup>2</sup> van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

### 5.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Lot 20: hier is er een deelzone G/C voor garage/carport voorzien ten noorden van de deelzone H voor het hoofdgebouw. Voor deze deelzone G/C dient een dubbele oprit gerealiseerd te worden voor het stallen van auto's. De deelzone G/C dient niet verplicht ingevuld te worden middels een garage of carport, dit kan tevens geheel of gedeeltelijk ingevuld worden met woon- of nevenfuncties.</i></p> <p><i>Lot 26: hier is er geen deelzone G/C vastgelegd maar kan er wel een max. 42 m<sup>2</sup> groot bijgebouw opgericht worden dat o.a. dienstig kan zijn voor het stallen van voertuigen. Reden waarom dit niet is vastgelegd op lot 26 is dat er meerdere opties mogelijk zijn om zowel de verplichte 2 autostelplaatsen op eigen terrein in te richten als eventuele garage(s)/carport(s) in te richten; Deze opties hebben geen invloed op de vrije langspaarkeerplaatsen op de voorliggende openbare weg daar de toerit tot lot 26 4,2 meter breed is.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Deze kan zowel in de woning, een bijgebouw of voldoende ruime overdekte autostelplaats voorzien worden alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 5.5.3 Inrichtingen).</i></p>	<p>Per lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p><b>VERPLICHTE OPRIT</b> Op de twee bouwpercelen is aangeduid waar de verplichte oprit dient gesitueerd te worden.</p> <p>In de deelzone H van <u>lot 20</u> mogen geen inpandige autostelplaatsen worden voorzien. Ingeval van een overdekte autostelplaats op lot 20, dan dient dit gerealiseerd te worden onder de vorm van een garage en/of carport in de deelzone G/C palend aan de deelzone H van het hoofdgebouw.</p> <p>In de deelzone H van <u>lot 26</u> mogen wel maximaal 2 autostelplaatsen worden gerealiseerd, al dan niet inpandig in het hoofdgebouw of als afzonderlijke carport en/of garagegebouw. Op lot 26 kan er ook een of meerdere bijgebouwen buiten de deelzone H gerealiseerd worden met gezamenlijke maximale grondoppervlakte van 42 m<sup>2</sup>; Deze kunnen tevens dienstig zijn voor het stallen van voertuigen.</p> <p><b>VERPLICHTE FIETSENSTALLING</b> Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

### 5.4 Voorschriften bebouwing

#### 5.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De deelzones H op deze twee loten worden gekenmerkt door een langere oostelijke en westelijke zijde en een kortere noordelijke en zuidelijke zijde. Er wordt specifieke aandacht gegeven aan het gabarit van de woningen t.a.v. de aanpalende private perceelsgrenzen.</i></p>	<p>Vrijstaande bebouwing op de twee loten nrs. 20 en 26 onder de vorm van gebouwtype van één bouwlaag met dakvolume.</p> <p>De gebouwtypes worden gekenmerkt door een lager gabarit aan de oostelijke en westelijke zijde zonder dakuitbouwen buiten het bepaalde gabarit indien deze zijden gericht zijn naar een private perceelsgrens. Er wordt een gabaritregel</p>



<i>Zo kunnen er geen uitbouwen komen aan de oostelijke en westelijke zijde van de hoofdgebouwen buiten het bepaalde gabarit van 1 bouwlaag met dakvolume.</i>	opgelegd t.o.v. deze oostelijke en westelijke deelzonegrenzen H.
---	--

### 5.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Reden waarom op lot 26 in totaal 42 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen opgericht worden buiten de deelzone H is omdat hier geen deelzone G/C is bepaald. Op lot 20 is een deelzone G/C vastgelegd van 6x7 = 42 m<sup>2</sup> omdat hiermee ook de dubbele oprit mee wordt geordend en zo langspaarkeerplaatsen op de voorliggende openbare weg gegarandeerd blijven als zijnde bruikbaar.</i>	<p><b>Deelzone H en deelzone G/C</b> De vrijstaande woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H en deelzone G/C.</p> <p>De deelzones H en G/C mogen volledig bebouwd worden.</p> <p><b>Bijgebouwen buiten de deelzones H en G/C:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op <u>lot 26</u> toegelaten;</li> <li>- Max. oppervlakte van 14 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op <u>lot 20</u> toegelaten;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen die geen rooilijn zijn;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 5 meter van de perceelsgrenzen die ook een rooilijn zijn.</li> </ul>

### 5.4.3 Bouwvolume bebouwing

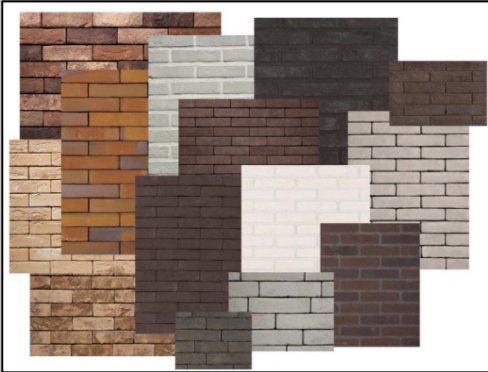
<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De twee deelzones H worden gekenmerkt door een rechthoekige vorm waarbij de lange zijden oost-west-georiënteerd zijn en de korte zijden noord-zuid. Voor het hoofdgebouw wordt een gabarit bepaald waarbij de kroonlijsthoogte op de oostelijke en westelijke deelzonegrens van de deelzone H op max. 3,5 meter boven het pas gelijkvloers is gelegen. Naar het midden van de deelzone H kan hoger gebouwd worden tot een maximale nokhoogte of volumebeëindiging op 9 meter van het pas gelijkvloers.</i></p> <p><i>Op de noord- en zuidgevel van het hoofdgebouw kunnen dus topgevels gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>Door geen uitbouwen toe te laten buiten het maximale gabarit wordt een grote mate van passende schaligheid en privacy gerealiseerd t.a.v. de aanpalende private percelen. Zo kan er niet met dakkapellen of topgeveluitbouwen ge-</i></p>	<p><b>GABARIT hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de deelzone H kan er een woning opgericht worden met maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter boven het pas gelijkvloers op de oostelijke en westelijke grens van de deelzone.</li> <li>- Vanaf deze oostelijke en westelijke deelzonegrenzen kan de hoogte van de woning toenemen onder de gabarit-regel tot een maximale kroonlijsthoogte van 9 meter boven het pas gelijkvloers.</li> <li>- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone H.</li> </ul> <p>- Dakuitbouwen zijn niet toegelaten buiten het maximale gabarit voor het hoofdgebouw.</p> <p>Enige uitzondering geldt voor Lot 20. Aan de voorgevelzijde gericht naar de westelijkgelegen rooilijn mogen uitbouwen gerealiseerd worden voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o De kroonlijsthoogte niet hoger reikt dan 6 meter boven het pas gelijkvloers,</li> </ul>

<p>werkt worden die gericht zijn naar de aanpalende private tuinen maar dient men met dakvlakramen of ingesneden raamopeningen binnen het maximale gabarit te werken om licht en zicht te nemen in de dakverdiepingen van de loten 20 en 26.</p> <p><i>Uitgezonderd de westelijke zijde van deelzone H op Lot 20 want hier mogen wel uitbouwen buiten het maximale gabarit gezien deze gericht zijn naar het voorliggende openbare domein.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o De nokhoogte niet hoger reikt dan 9 meter,</li> <li>o Deze uitbouwen zich beperkten tot de zevende meter van de voorliggende rooilijn.</li> </ul> <p>- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak van gelijkvloerse gebouwdelen. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 3 meter boven het pas gelijkvloers en mogen enkel langs de zuidelijke zijde van de woning gerealiseerd worden op minstens 6 meter van private perceelsgrens die geen rooilijn is.</p> <p><b>GABARIT gebouw in deelzone G/C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter;</li> <li>- Maximale nokhoogte is 4 meter;</li> <li>- Dakvorm is vrij.</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone G/C.</li> </ul> <p><b>GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en G/C:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter;</li> <li>- Maximale nokhoogte is 4 meter;</li> <li>- Dakvorm is vrij.</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.</li> </ul> <p><b>ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.</li> <li>- Binnen de deelzones H en G/C zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enz. toegelaten.</li> <li>- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van het hoofdgebouw.</li> </ul>
--	---

#### 5.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleuren pallet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleu-</i></p>	<p><b>GEVEL- en DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</b> De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>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.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte af-</li> </ul>

ren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje tot bruin niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgewelparament.

- werkingslaag;
- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;
  - Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur;
  - Hout;
  - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
  - Zonnepanelen.

#### HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatiematerialen): hout, metaal, glas en 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 enz. toegelaten.

## 5.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen


### 5.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> <li>- Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m<sup>2</sup>. De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</li> </ul>

### 5.5.2 Verhardingen

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

### 5.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructie in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b> Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen of kleuren als van de woning. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p> <p><b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.4.2 Inplanting bebouwing: Bijgebouwen buiten de deelzones H en G/C;</li> <li>- 5.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en G/C.</li> </ul>

### 5.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Klimop groeiend in groene efscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene efscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.</i></p> <p><i>De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b> In de voortuin zijn geen afsluitingen, efscheidingen noch poorten verplicht.</p> <p>Indien er efscheidingen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 2 meter.</p> <p>Voor Lot 20 mogen de efscheidingen of poortjes tussen voorgevel en rooilijn niet hoger zijn dan 1,2 meter. Wel mag ter afsluiting van de zuidelijke private tuin deze tot max. 2 meter hoog reiken.</p> <p><b>TUIN</b> <b>Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met een hoogte van 2 meter;</li> </ul>



- Dienen te bestaan uit:
  - o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (*Hedera helix* "Hibernica") dient te groeien,
  - o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type afscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

## 6. Art. 6 Openbare wegenis



Zone 6: openbare wegenis

### 6.1 Voorschriften bestemming

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

## 7. Art. 7 Openbare wandel- en fietsdoorsteek



Zone 7: openbare wandel-en fietsdoorsteek

### 7.1 Voorschriften bestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbare wandel- en fietsdoorsteek tussen deze verkaveling en de aanpalende woonomgeving.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van dit openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies.</p>

## 8. Art. 8 Openbaar groen



Zone 8: openbaar groen

### 8.1 Voorschriften bestemming

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



# legende

	Zone 1 : gekoppelde woningen
	Zone 2 : patiowoningen
	Zone 3 : aaneengesloten woningen type A
	Zone 4 : aaneengesloten woningen type B
	Zone 5 : vrijstaande woningen

	Zone 6: openbare wegenis
	Zone 7: openbare wandel-en fietsdoorsteek
	Zone 8: openbaar groen

## bouwzones:

	deelzone hoofdgebouw
	deelzone gelijkvloerse uitbreiding aan hoofdgebouw
	deelzone voor garage en/of carport
	deelzone voor carport
	deelzone voor tuinberging (max 1,2m hoog, max 1m breed)



verplichte koppelbouw



verplichte oprit



verplichte in planting hoofdvolume op zijperceelsgrens