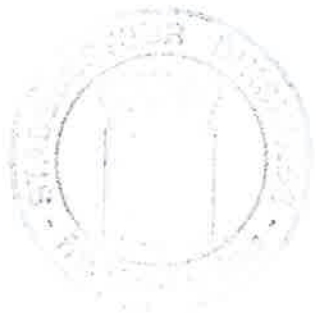


Verkavelingsaanvraag



Gezien en goedgekeurd door het college
van Burgemeester en Schepenen in zitting
van 08-11-17
Burgemeester, 24-12-17
De Schepen, De Burgemeester,

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens het Stadsbestuur
De Gemachtigde Ambtenaar
Art. 126 van de nieuwe gemeentewet
S. TYBERGHEN

verkavelings- voorschriften

Verklaring van begrippen

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming, hoofdbestemming en nevenbestemming in de verkaveling:

Een bestemming is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van een perceel. Een hoofdbestemming is een bestemming die in eerste orde de verplicht aanwezige functie of functies vastlegt. In de verkaveling is de hoofdbestemming deze voor minstens 70% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte op het perceel binnen de betrokken bestemmingszone.

Een nevenbestemming is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. In de verkaveling kan de nevenbestemming maximaal 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte in beslag nemen.

Vloeroppervlakte

Is de oppervlakte van de bouwlagen in gebouwen op een perceel gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en die gelegen zijn boven het maaiveld.

Kroonlijst en kroonlijsthoogte

Is de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken. In de verkavelingsvoorschriften wordt de kroonlijsthoogte gemeten tussen het pas gelijkvloers van de woning en de bovenkant van de kroonlijst.

Rooilijn

Een rooilijn geeft de begrenzing aan van de private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein. Op het verkavelingsplan is dit aangegeven middels een dikke zwarte lijn.

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Voor de wijk wordt gewerkt met 3 kleurcontouren, waardoor binnen éénzelfde ruimtelijk geheel een samenhang ontstaat. De verplichte kleurkeuze betreft het overwegende gevelmateriaal: dit is in het geval van een gevel in baksteen de kleur van de parementsteen, in het geval van een gepleisterde gevel, de kleur van de pleister. Indien geopteerd zou worden voor een combinatie van meerdere materialen, geldt deze regel voor het materiaal dat de grootste oppervlakte van de gevel inneemt.

Plinten, dorpels, kroonlijsten, schrijnwerk en voegwerk vallen niet onder deze bepalingen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Architectuur, materiaal- en kleurgebruik

1.1. Architectuur

Het is toegestaan maximaal één garagepoort met een maximale breedte van 3 meter in de voor-gevel te voorzien.

1.2. Kleurgebruik

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

Bij het verkavelingsplan zijn 3 kleurcontouren opgenomen, die afgelezen kunnen worden op de afzonderlijke planfiguur. Binnen 1 kleurcontour zijn telkens gedeelten van de zones opgenomen. Delen van de zone 1 vallen dus binnen contour 1, 2 of 3. Onderstaande voorschriften dienen samen met de planfiguur betreffende de kleurcontouren gelezen te worden.

Het overwegende gevelmateriaal / parement dient volgende kleurschakeringen te volgen:

- **Binnen kleurcontour 1:**
 - gevelmaterialen van muisgrijs tot zwart en van lichtbeige tot wit.
 - dakbedekking hellend dak: van lichtgrijs tot zwart
- **Binnen kleurcontour 2:**
 - gevelmaterialen van oranjerood tot bruinrood
 - dakbedekking hellend dak: van donkerrood tot bruin.
- **Binnen kleurcontour 3:**
 - gevelmaterialen van beige tot donkergeel
 - dakbedekking hellend dak: van grijs tot lichtbruin

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het voorschrift omtrent gevelmaterialen, wil minderwaardige toepassing van materialen (zoals bitumen als dakbedekking van een hellend dak, of PVC-planchetten als bekleding van kroonlijst of gevel) uitsluiten van gebruik. Type schrijnwerk is vrij te kiezen, evenals het type gevelmateriaal. Wanneer voor een massieve houten beplanking zou gekozen worden, is het aangewezen om de beoogde afwerkingwijze (vergrijzend, geschilderd, geolied, kleurbeits) vooraf af te stemmen op de kleurcontour waarin het perceel zich bevindt.

De sterke beperking van de mogelijke verhardingen in deze perceelsdelen (voortuinstrook) is ingeschreven

- omwille van de aanleg van het publieke domein, waar een aantal parkeerplaatsen in de straatinrichting zullen opgenomen worden. Het creëren van meerdere parkeerplaatsen in de voortuinstrook zou dit hypothekeren, en uiteindelijk leiden tot een kleiner parkeeraanbod, aangezien deze op privaat domein logischerwijze enkel door de eigen wagen ingenomen kunnen worden.
- omwille van de essentiële groene onderbrekingen tussen bouwgehelen in, waar stelplaatsen en carports uitgesloten worden. Om toch een (extra) overdekte ruimte voor een auto te voorzien buiten het basisvolume, wordt de mogelijkheid geboden voor de woning een carport op te richten, onder strikte voorwaarden (zie verder).

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.3. Materiaalgebruik

Volgende bepalingen betreffende materiaalgebruik dienen nagevolgd te worden:

- soepele dakbedekkingsmaterialen zijn enkel toegelaten voor de afwerking van platte dakvlakken.
- PVC is niet toegelaten als materiaal voor kroonlijsten of als gevelmateriaal.

2. Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Alle private autostelplaatsen op een perceel dienen uitsluitend ontsloten te worden langs de voorliggende rooilijn naar de openbare weg.

Lot 152,157,158 sluiten met hun autostelplaatsen aan op de openbare weg langs de voorzijde.

Lot 153-154 sluiten met hun autostelplaats aan op de openbare weg Scerpduerestraat.

Voor het plaatsen van erfscheidingen zie verder onder 3. Erfscheidingen.

2.1. Perceelsdelen tussen voorliggende rooilijn en voorbouwlijn van de woning

Het deel van het perceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de woning dient als kwalitatieve en overwegend groene overgangszone tussen het private van de woning en tuin en het voorliggende openbaar domein geconcentreerd te worden.

Eén strook met een maximale breedte van 3 meter (15 m²) kan verhard of begrind worden voor het stallen van een personenwagen, en/of als oprit naar de eventuele garage of stelplaats binnen het basisvolume. Deze plaats is op het verkavelingsplan aangeduid, en geldt als enige mogelijke locatie.

De overige verhardingen kunnen enkel nog tuinpaden zijn, en een verharde strook langs de gevel.

- Voor de woningen zone 1 en 2 is dit 10 m²
- Voor de woningen zone 3,4 en 5 is dit 15 m².

De totale verharding binnen deze zone kan maximaal 25 m² bedragen voor de woningen zone 1 en 2. Voor de woningen zone 3,4 en 5 is dit 30 m².

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

De mogelijkheid om een carport in de voortuinstrook te plaatsen wordt specifiek voor deze wijk gecreëerd. Hierdoor wordt vermeden dat de weinige onderbrekingen tussen rijwoningen dichtgebouwd worden met carports of tuinbergingen (die verplicht achter de woning staan; zie hierboven).

Bijkomend voordeel is dat de carport op een plaats terechtkomt die anders toch 'verloren' is in de globale tuinaanleg, zijnde de oprit.

Om de bouwers die mogelijkheid te kunnen geven wordt een vrij strikte set van voorwaarden gegeven waaraan de carport dient te voldoen.

Het 'model' dat het voorschrift voor ogen heeft is een vrij lichte en toch courante tafelvormige constructie in staal.

Houten carports worden uitgesloten, enerzijds om een homogeen uitzicht te verkrijgen, anderzijds omdat staal slankere en sobere uitvoeringen mogelijk maakt. Vandaar de beperkte sectie van de kolommen. Er wordt gekozen voor een transparante dakbedekking, om een maximale lichtinval onder de carport te krijgen, en donkere schaduwpartijen op voorgevels te vermijden. Om dezelfde reden wordt de hoogte van de carport vrij gelaten tussen een maximum en een minimum, waardoor extra lichtinval tussen twee aansluitende carports mogelijk wordt. Om een sobere homogeniteit te bekomen is ook de kleur tot 3 mogelijkheden beperkt.

In onderling overleg is het mogelijk dat twee aansluitende bouwers één constructie laten ontwerpen die aan de voorwaarden voldoet.



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.2. Carport tussen de voorliggende rooilijn en voorbouwlijn van de woning

Ter plaatse van de aanduiding op het verkavelingsplan, kan de stelplaats voor een auto overdekt worden door een carport.

In de zones lot 69-76; lot 143-146; lot 129-132; lot 36-39; lot 105-108, lot 109-112 kan eveneens per lot een carports opgericht worden onder dezelfde voorwaarden, zoals hieronder beschreven.

De carports dienen een homogeen uitzicht te krijgen per projectzone.

Deze carport dient strikt aan volgende kenmerken te voldoen.

- Een vierzijdig open constructie, geplaatst voor de gevel van het basisvolume. Het invullen van de zijden met plaatmateriaal, metselwerk, beplanking, vlechtwerk, rasterwerk en dergelijke meer is uitdrukkelijk niet toegestaan, behalve op de gemeenschappelijke perceelsgrens waar een gelotenscheidingspaneel met maximale hoogte van 1 m toegelaten is.
- Opbouw van de constructie uit gegalvaniseerde en/of gepoedercoate stalen elementen. Houten constructies worden uitdrukkelijk uitgesloten.
- Vlak dakvlak op maximaal 6 steunpunten (kolommen). Gebogen dakschalen, zadeldakvormige of puntvormige constructies zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.
- Maximale sectie van de constructieve elementen: [totale sectie over de steunpunten: 256 cm²]
 - kokervormige kolommen met vierkante sectie van maximaal 80 x 80 mm, of rond met maximale diameter 80 mm, en geïntegreerde waterafvoer.
 - dakrandprofielen met maximale hoogte 30 cm
- Bovenzijde dakrand op minimaal 2.40, maximaal op 3.30 m.
- Dakbedekking in transparante PVC- of polycarbonaatplaat.
- Verplichte kleur: ofwel gegalvaniseerd staal, ofwel gepoedercoat ral 9002 (grijswit) ofwel ral 9010 (zuiver wit), of een combinatie van deze kleuren.

2.3. Niet bebouwde perceelsdelen achter de woning

De delen van een perceel die achter de woning zijn gelegen of die zich niet tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn van de woning situeren dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 2.3 Inplanting bijgebouwen.

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Hieronder enkele foto's van wat verstaan wordt onder een erfscheiding bestaande uit klimop groeiend op groene metalen palen en draad, versterkt met bovenbuis zodat een duurzame ondersteuning van de klimop blijft gewaarborgd.



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Maximaal 30% van deze niet bebouwde ruimte mag verhard worden in niet-waterdoorlatende verhardingen.

3. Erfscheidingen

3.1. Erfscheidingen tussen voorliggende rooilijn en voorbouwlijn van de woning

Erfscheidingen op de perceelsgrenzen tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn van de woning zijn niet verplicht.

Indien er op deze perceelsdelen erfscheidingen of poortjes worden geplaatst dan mogen deze niet hoger zijn dan 1 meter voor de eerste vijf meter ten aanzien van de voorliggende rooilijn. Dieper gelegen erfscheidingen mogen maximaal 2.10 meter hoog zijn.

Deze erfscheidingen mogen enkel bestaan uit streekeigen hagen, al dan niet ondersteund door draad en palen.

Houten, betonnen of kunststof panelen of enige andere type erfscheiding dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

Een brievenbuselement, een constructie om nutsvoorzieningen op het eigen perceel af te werken en een poortje voor de oprit en/of het toegangspad tot de woning zijn eveneens toegelaten op de rooilijn.

3.2. Erfscheidingen op zijperceelsgrenzen achter de woning

Erfscheidingen kunnen in onderling overleg gerealiseerd worden op de zijperceelsgrenzen achter de verplichte voorbouwlijn voor het hoofdgebouw, hetzij volledig op het eigen terrein.

Indien zij geplaatst worden dienen ze aan volgende voorwaarden te voldoen:

- Ze kunnen maximaal 2.10 meter hoog zijn.
- Ofwel streekeigen hagen ofwel groene metalen palen en groene, grofmazige en transparante gaasdraad, versterkt met een bovenbuis en eventueel een onderplaat, waarover klimop

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

De verplichting om een regenwateropslag (regenwaterput) te installeren komt enerzijds voort uit de gewestelijke hemelwaterverordening, waaraan elk bouwproject binnen de verkaveling dient te beantwoorden, en anderzijds uit de geraamde dagelijkse behoefte van 4 personen x 60 liter water (excl. drinkwater) per dag x een droogteperiode van 40 dagen.

Onder meer omwille van de kleinere dakoppervlakte (kleinere wateropbrengst) wordt deze verplichting op verkavelingsniveau niet opgelegd aan groepswoningbouw met niet-grondgebonden woningen. De gewestelijke verordening blijft evenwel van kracht.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

(Hedera helix "Hibernica"), of een evenwaardig alternatief kan groeien zodat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen.

- Enkel op de zijperceelsgrens over een diepte van 4 meter palend aan de bouwzone kan als erfscheiding een gesloten schutting of een volsteense tuinmuur van maximaal 2.10 m opgericht worden als erfscheiding .
- Op de zijperceelsgrens van de hoekpercelen die tevens een rooilijn zijn en dieper gelegen dan de voortuinstrook, dient een streekeigen haag als erfscheiding aangeplant te worden. Deze kan maximaal 2.10 m hoog zijn.

Houten, betonnen of kunststof panelen of enige andere type erfscheiding dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

3.3. Erfscheidingen langs achterperceelsgrenzen

Erfscheidingen kunnen in onderling overleg gerealiseerd worden op de achterperceelsgrenzen, hetzij volledig op het eigen terrein.

Indien zij geplaatst worden dienen ze aan volgende voorwaarden te voldoen:

- Ze kunnen maximaal 2.10 meter hoog zijn.
- Ofwel streekeigen hagen ofwel groene metalen palen en groene, grofmazige en transparante gaasdraad, verstevigd met een bovenbuis, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica"), of een evenwaardig alternatief kan groeien zodat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen..

Houten, betonnen of kunststof panelen of enige andere type erfscheiding dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

4. Verplichte opslag en hergebruik regenwater

In de volledige verkaveling geldt de verplichting om per wooneenheid een minimale opslag van regenwater te voorzien, in de vorm van regenwaterputten of buffertanks, à rato van 10.000 l per grondgebonden ééngezinswoning.

Per woning zal minstens de toiletspoeling en één dienstkraan van deze regenwatervoorraad gebruik maken.

TOELICHTEND
toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

[Faint, illegible text visible through the page, likely bleed-through from the reverse side.]

[Large empty area for stedenbouwkundige voorschriften.]



TOELICHTEND

Toelichting en visie

Halfopen en gesloten woningbouw

De zones voor deze woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

De percelen voor halfopen en gesloten woningbouw worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over één of twee gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Deze zijperceelsgrenzen zijn op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl ↔.

Het verplicht te koppelen hoofdgebouw is een verplicht minimaal basisvolume. Dit basisvolume heeft een vast profiel voor de op te richten scheidsmuur zodat een harmonieuze aansluiting wordt gegarandeerd met het basisvolume van het aanpalende hoofdgebouw.

Zorgwonen

Binnen deze zone wordt het principe 'zorgwonen' toegelaten, en dit binnen de definitie zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan 2 soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:

- deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw;
- deelzone U: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan de woning;

Bij de verkavelingsvoorschriften hoort een profielschema (zie op het verkavelingsplan) met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften voor de gesloten en halfopen woningbouw.

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen. (zie ook pag. 2 verklaring van begrippen)

Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning, in de vorm van zorgwonen.

1.2. Nevenbestemming

Als nevenbestemming zijn mogelijk: kantoor, ruimten voor dienstverlening en vrije beroepen.

1.3. Bijzondere bestemmingsvoorschriften

Het samenvoegen van percelen is niet toegelaten.

De sociale kavels in de verkaveling worden gemarkeerd met het symbool ▼ ".
terreinbezetting

Voor deze percelengeldt een maximaal bouwvolume die in overeenstemming dienen te zijn met de bepalingen van een sociale kavel zoals bepaald door de VMSW.



TOELICHTEND

Toelichting en visie

- hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

In deze zone zijn per woning maximaal 2 autostelplaatsen toegelaten;

- 1 in de vorm van een inpandige garage of halfopen carport binnen het hoofdvolume (deelzone H, zie verder),
- 1 autostelplaats in de voortuinstrook, in de vorm van een niet overdekte stelplaats (oprit) of een open carports (zie verder).

Doel van dit verplichte gabarit voor het basisvolume is om enerzijds een harmonieuze aansluiting te realiseren tussen de aan elkaar te koppelen hoofdgebouwen, en anderzijds om energetisch efficiënte woningen te bekomen (compactheid, vermijden van koudebruggen).

Zie profielschema op het verkavelingsplan voor woningen in deze zone.

Middels de uitbreidingen in de deelzone U kan het bouwvolume vergroot worden. Het maximale profiel is aangegeven op het verkavelingsplan

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2. Inplanting van de gebouwen

2.1. Inplanting en verplicht basisvolume van het hoofdgebouw, deelzone H

Het hoofdgebouw dient ingeplant te zijn binnen de deelzone H binnen het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn.

Het hoofdgebouw dient verplicht te worden gekoppeld met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw, aangeduid op het verkavelingsplan met een tweezijdige pijl.

Verplicht basisvolume voor de gekoppelde woning

Het verplicht te koppelen hoofdgebouw dient te bestaan uit een basisvolume van 8 meter diep. Dit verplichte gabarit dient voor woningen die aan beide zijden gekoppeld worden over het volledige hoofdgebouw aangehouden te worden.

Woningen die éénzijdig koppelen kunnen aan de vrije zijde de deelzone H gedeeltelijk onbenut laten.

Architecturale insprongen of uitsparingen zoals een inkomportaal, dieperliggende raampartijen e.d. zijn toegelaten, voor zover het profiel op de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen integraal behouden blijft.

2.2. Inplanting van uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw, deelzone U

Inplanting

Eventuele uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen binnen de deelzone U zoals aangegeven op het verkavelingsplan. .

De deelzone U mag volledig bebouwd worden.



TOELICHTEND

Toelichting en visie

Bijgebouwen zoals tuinbergingen en serres. Carports vallen niet onder deze bepaling. (zie verder)

Bij hoekpercelen dient een bijgebouw altijd op minstens 1 meter verwijderd te blijven van de zijperceelsgrens die ook een rooilijn is. Dit gezien aanbouw tegen een bijgebouw op deze zijperceelsgrens niet mogelijk is.

Met schoorsteenelementen worden de rookgasafvoeren van verwarmingsinstallaties bedoeld. Dakdoorvoeren voor verluchting, dampkap e.d. vallen hierbuiten.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Afwerking

Het is niet toegelaten dakterrassen in deze uitbreidingszone te voorzien.

2.3. Inplanting en bouwhoogte bijgebouwen

Buiten de deelzones H en U mogen bijgebouwen opgericht worden op het perceel achter de verplichte voorbouwlijn voor zover:

- de oppervlakte van alle bijgebouwen niet meer dan 30 m² bedraagt;
- de bouwhoogte beperkt is tot maximaal 3 meter;
- deze op minstens 3 meter achter de woning staan ingeplant;
- deze op minstens 1 meter van de achterperceelsgrens staan ingeplant;
- deze op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens verwijderd blijven of op een perceelsgrens worden ingeplant met akkoord van de aanpalende buur in functie van koppeling van een aanpalend bijgebouw.

2.4. Algemeen betreffende bouwhoogte en dakvorm

- Schoorsteenelementen:
 - Voor een hellend dak: een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal dient minimaal 40 cm boven de hoogste nok te reiken, ook indien dit buiten het toegelaten gabarriet zou vallen.
 - Voor een plat dak: een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal dient minimaal tot 50 cm boven de bovenste toegelaten dakrand reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarriet zou vallen.
 - Op gelijkvloerse uitbreidingen: schoorsteenelementen of rookafvoerkanaal kunnen niet op gelijkvloerse uitbreidingen met één bouwlaag aangebracht worden, ongeacht de dakvorm.
- Binnen het hierboven beschreven gabarriet en de maximale hoogte van de gelijkvloerse vloer pas van de woning zijn de andere vloerpeilen en verdiepingshoogtes vrij te bepalen.



TOELICHTEND

Toelichting en visie

Doordat elk zijn verplichte scheidsmuur op eigen perceel opricht dient er geen gemeenschap van eigendom te ontstaan.

Bij het navolgen van deze scheidsmuurbepalingen bekomt men voor het basisvolume telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan de ene zijde van de perceelsgrens, de andere tot het naburige, aangekoppelde gebouw, aangezien de gemeenschappelijke zijperceelsgrens onder de vide tussen beide constructies ligt.

Tenzij twee woningen (quasi) gelijktijdig met hetzelfde profiel gebouwd worden, zullen delen van een scheidsmuur tijdelijk of permanent niet gekoppeld zijn met andere gebouwen, waardoor de nood ontstaat aan een tijdelijke of permanente afwerking ervan.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3. Scheidsmuurbepalingen

Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen gebouwen over een gemeenschappelijke zijperceelsgrens of -grenzen en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide gebouwen als volgt te worden opgebouwd:

- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden op het eigen perceel.
- Tussen beide scheidingsmuren dient een vide van ongeveer 5 centimeter gelaten te worden, alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden, of andere stijve verbindingen die een akoestisch lek kunnen vormen.

Verplichte scheidsmuurprofiel hoofdgebouw

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

Het is toegestaan een voorlopige bescherming van de scheidsmuur met isolatie en een waterwerende folie of plaatmateriaal te voorzien, in afwachting van de koppeling met een naburig bouwvolume. De eigenaar van het naburige perceel dient deze voorlopige bescherming, in uitkraging over zijn eigendom, te gedogen.

Afwerking van scheidsmuren in de uitbreidingszone

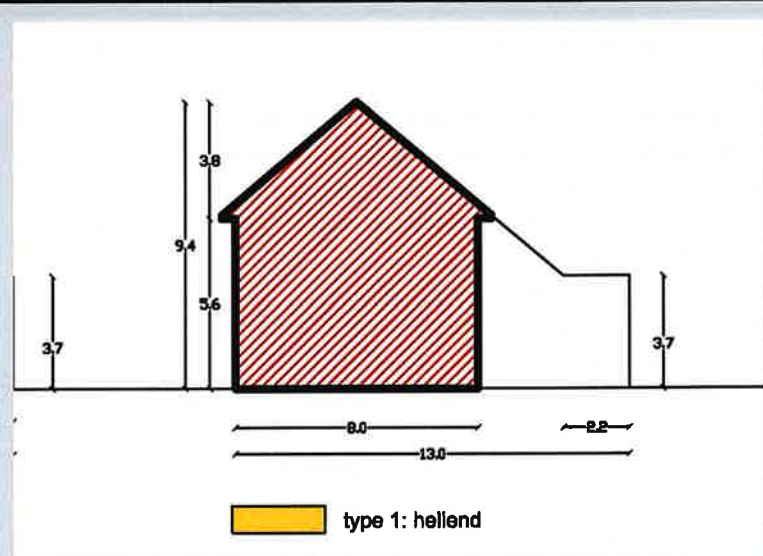
Delen van de scheidsmuren die vrij zullen blijven na een bouwfase worden telkens in gevelmateriaal afgewerkt en geïsoleerd tijdens dezelfde bouwfase. De volumes die nadien ruimer, hoger of dieper gebouwd worden dienen volledig op eigen terrein afgewerkt te worden met parement en isolatie.

Indien hierover een onderling akkoord bestaat, kunnen de plaats en de keuze van het afwerkingsmateriaal gewijzigd worden.



TOELICHTEND

Toelichting en visie



Zie profielschema op het verkavelingsplan voor woningen in deze zone.

De kroonlijst van het verplichte basisvolume is aan de voorzijde verplicht te detailleren als een hanggoot met oversteek. De hoogte van 6,0 meter boven referentiepeil wordt gemeten van de onderzijde van de kroonlijst.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Profiel van de gebouwen

1.1. referentiepunten en koppeling hoofdgebouwen in de deelzone H

De vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De hoogte van de onderzijde van de kroonlijst ligt op 5,6 meter boven het referentiepeil dat aangegeven is met een klinknagel in de wegverharding. Deze aanduiding geldt minimaal voor de woningen binnen éénzelfde rij, en zal worden vastgelegd bij verkoop van het perceel.

In het geval van de verplichte koppeling van de hoofdgebouwen volgens het verplichte zadeldakprofiel dienen de kroonlijst, de nok en de beide dakvlakken van het basisvolume van de te koppelen gebouwen op dezelfde hoogte op elkaar aan te sluiten.

1.2. Verplicht profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw, deelzone H

Dit basisvolume volgt een profiel van een symmetrisch zadeldak met nok evenwijdig met de voorbouwlijn.

Dit verplichte symmetrische zadeldakprofiel heeft een kroonlijsthoogte van 5,60 meter boven het referentiepeil (zie verder), zowel vooraan op de verplichte voorbouwlijn als achteraan op de achtere meter achter de verplichte voorbouwlijn.

Het zadeldak dient hellingen te hebben van 40° tot de verplichte nokhoogte van 9,4 meter boven het referentiepeil.

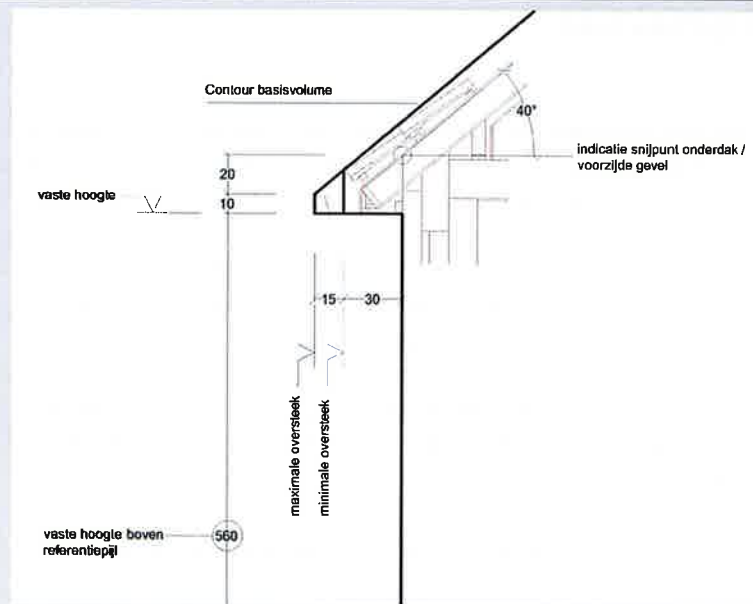
Dit verplichte gabarit dient over het volledige hoofdgebouw aangehouden te worden indien beide zijgevels gekoppeld dienen te worden. Voor halfopen situaties kan de breedte van het hoofdgebouw en/of het hellende dak versmald worden.

Architecturale insprongen of uitsparingen zoals een inkomportaal, dieperliggende raampartijen e.d. zijn toegelaten, voor zover het profiel op de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen integraal behouden blijft.

Zone 1: halfopen en gesloten woningbouw met zadeldak

TOELICHTEND

Toelichting en visie



schema vormgeving kroonlijst

Hierboven is het te volgen profiel van de kroonlijst met oversteek weergegeven. Dit kroonlijstprofiel wordt grotendeels vastgelegd qua type en bemating, om een correcte aansluiting tussen woningen te bekomen. Ter info is ook indicatief het snijpunt van onderdak en gevellijn aangegeven, dit om de aansluiting met aanpalende daken te vergemakkelijken. (5,90 m).

Middels de uitbreidingen in de deelzone U kan het bouwvolume vergroot worden. Het maximale profiel is aangegeven op het verkavelingsplan. Zie profielschema op het verkavelingsplan voor uitbreidingen in deze zone.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Verplichte kroonlijsthoogte van 5,60 m boven het referentiepeil wordt gemeten vanaf de onderzijde van de kroonlijst.
- Kroonlijst is verplicht vorm te geven middels een hanggoot met oversteek.
- De oversteek bedraagt minimaal 30 en maximaal 45 cm, inclusief de hanggoot
- De hoogte van de kroonlijst op het uiterste van de oversteek bedraagt 10 cm
- vanaf dat punt start de verplichte daklijn met een hellingshoek van 40°, tot op een maximale hoogte van 9,4 m boven het referentiepeil.
- Dakuitbouwen zoals dakkapellen zijn toegelaten voor zover deze:
 - in aantal beperkt blijven tot maximaal twee;
 - enkel aan de voorzijde van de woning;
 - gezamenlijk niet meer dan 30% van de gehele gevelbreedte van het hoofdgebouw innemen;
 - op minstens 1 meter van de zijdelingse dakranden verwijderd blijven;
 - maximaal 2,5 meter boven de kroonlijst komen met een volumebeëindiging op maximaal 3,5 meter boven de kroonlijsthoogte.

1.3. Maximaal profiel van uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw, deelzone U

Het maximale profiel van de deelzone U betreft een bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn van 13 meter, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De maximale hoogte van het profiel wordt bepaald door het doortrekken van de dakhelling van het achterste dakvlak, onder een hoek van 40° tot op een hoogte van 3,7 m boven het referentiepeil. Dit punt ligt op 10,9 m achter de voorbouwlijn. Achter dit punt kan de hoogte van de uitbreiding maximaal 3,7 m blijven.

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,7 meter boven het referentiepeil, gemeten aan de bovenzijde.
- Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone U.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op de daken van deze uitbreidingen.

Zone 1: halfopen en gesloten woningbouw met zadeldak

TOELICHTEND

Toelichting en visie

De deelzones P volgen alle voorschriften van de zone 1, maar waar voor de individuele bouwprojecten een vast gabariet geldt in functie van de onderlinge koppeling, wordt het hier als maximum gesteld.

Aangezien het groepswoningebouw betreft, zijn geen voorschriften opgenomen naar afwerking van scheidsmuren, en zijn de bouwzones vrij in te vullen, in functie van een optimale benutting van de percelen. Wel wordt aandacht gevraagd voor die punten waar extra bouwmogelijkheden ontstaan (kopgevel aan de parkeerhaven en bouwstrook 69-76).

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.4. Bijzondere bepalingen in de deelzone P (projectzone)

De projectzones volgen de gemeenschappelijke bepalingen voor zones 1, 2 en 3.

Het verplichte gabariet zoals beschreven onder 1.2 geldt voor deze zones als maximum, niet als verplichting, met tevens de mogelijkheid tot uitbreiding ervan zoals beschreven onder 1.3.

De woningen in de projectzone worden als groepswoningbouw in één fase geconcipeerd en uitgevoerd. Eventuele latere uitbreidingen dienen binnen het maximale gabariet te passen.

Het minimale aantal grondgebonden eengezinswoningen per bouwzone wordt aangeduid op plan.

Inplanting en maximaal gabariet.

De volledige deelzone P kan bebouwd worden. De woningen 143-146 dienen een kopgevel (geen wachtgevel naar de parkeerhaven te hebben. De aaneenschakeling van hoofdvolumes van de woningen 69-76 dienen minstens 1 x onderbroken te worden door een éénlagig gedeelte of spatie.

De vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De hoogte van de onderzijde van de kroonlijst ligt op maximaal 5,6 meter boven het referentiepeil dat aangeduid is met een klinknagel in de wegverharding.

Het zadeldak dient hellingen te hebben van maximaal 40° tot de maximale nokhoogte van 9,4 meter boven het referentiepeil.

- Dakuitbouwen zoals dakkapellen zijn toegelaten voor zover deze:
 - in aantal beperkt blijven tot maximaal twee per woning;
 - enkel aan de voorzijde van de woning;
 - gezamenlijk niet meer dan 30% van de gehele gevelbreedte van het hoofdgebouw innemen;
 - op minstens 1 meter van de zijdelingse dakranden verwijderd blijven;
 - maximaal 2,5 meter boven de kroonlijst komen met een volumebeëindiging op maximaal 3,5 meter boven de kroonlijsthoogte.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

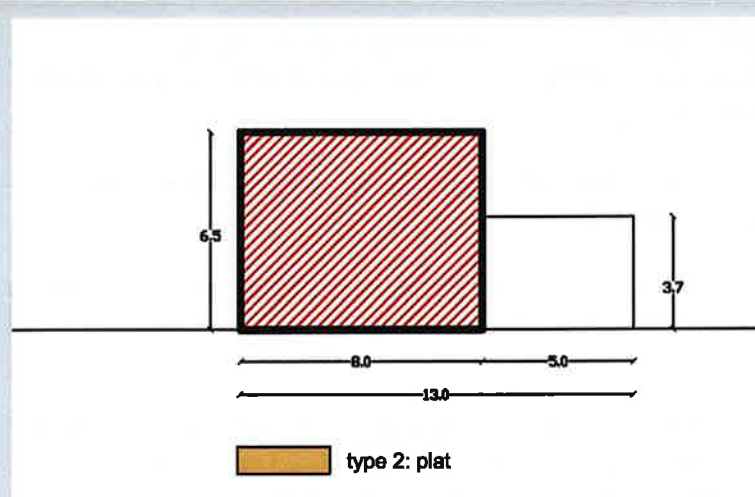
VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Zone 2: halfopen en gesloten woningbouw met plat dak

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Zie profielschema op het verkavelingsplan voor woningen in deze zone.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Profiel van de gebouwen

1.1. referentiepunten en koppeling hoofdgebouwen in de deelzone H

De vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De hoogte van de bovenzijde van de kroonlijst ligt op 6,5 meter boven het referentiepeil dat aangegeven is met een klinknagel in de wegverharding. Deze aanduiding geldt minimaal voor de woningen binnen éénzelfde rij, en zal worden vastgelegd bij verkoop van het perceel.

In het geval van de verplichte koppeling van de hoofdgebouwen volgens het verplichte zadeldakprofiel dienen de kroonlijst, de nok en de beide dakvlakken van het basisvolume van de te koppelen gebouwen op dezelfde hoogte op elkaar aan te sluiten.

1.2. Verplicht profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw, deelzone H

Dit basisvolume volgt een profiel met plat dak, en heeft verplicht 2 bouwlagen.

Dit verplichte profiel heeft een kroonlijsthoogte van 6,5 meter boven het referentiepeil (zie verder) en 2 bouwlagen, en dit zowel vooraan op de verplichte voorbouwlijn als achteraan op de achtste meter achter de verplichte voorbouwlijn. Dit verplichte gabarit dient over het volledige hoofdgebouw aangehouden te worden indien beide zijgevels gekoppeld dienen te worden. Voor halfopen situaties kan de breedte van het hoofdgebouw versmald worden.

Architecturale insprongen of uitsparingen zoals een inkomportaal, dieperliggende raampartijen e.d. zijn toegelaten, voor zover het profiel op de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen integraal behouden blijft.

Zone 2: halfopen en gesloten woningbouw met plat dak



TOELICHTEND

Toelichting en visie

Middels de uitbreidingen in de deelzone U kan het bouwvolume vergroot worden. Het maximale profiel is aangegeven op het verkavelingsplan

Zie profielschema op het verkavelingsplan voor uitbreidingen in deze zone.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Verplichte kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de bovenzijde van de kroonlijst. .
- Kroonlijst is verplicht vorm te geven middels een aluminium dakrandprofiel met beperkte sectie, direkt aansluitend op het gevelvlak.

1.3. Maximaal profiel van uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw, deelzone U

Het maximale profiel van de deelzone U betreft een bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn van 13 meter, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De maximale hoogte van het profiel bedraagt 3,7 m boven het referentiepeil.

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,70 meter boven het referentiepeil, gemeten aan de bovenzijde.
- Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone U.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op de daken van deze uitbreidingen.

Zone 2: halfopen en gesloten woningbouw met plat dak

TOELICHTEND

Toelichting en visie

De deelzones P volgen alle voorschriften van de zone 2, maar waar voor de individuele bouwprojecten een vast gabariet geldt in functie van de onderlinge koppeling, wordt het hier als maximum gesteld.

Twee bouwlagen geldt tevens als minimum aantal bouwlagen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.4. Bijzondere bepalingen in de deelzone P (projectzone)

De projectzones volgen de gemeenschappelijke bepalingen voor zones 1, 2 en 3.

Het verplichte gabariet zoals beschreven onder 1.2 geldt voor deze zones als maximum, niet als verplichting, met tevens de mogelijkheid tot uitbreiding ervan zoals beschreven onder 1.3.

De woningen in de projectzone worden als groepswoningbouw in één fase geconcipeerd en uitgevoerd. Eventuele latere uitbreidingen dienen binnen het maximale gabariet te passen.

Het minimale aantal grondgebonden eengezinswoningen per bouwzone wordt aangeduid op plan.

Inplanting en maximaal gabariet.

De volledige deelzone P kan bebouwd worden.

De vloerplas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De hoogte van de bovenzijde van de kroonlijst ligt op maximaal 6,5 meter, en dit boven het referentiepeil dat aangeduid is met een klinknagel in de wegverharding.

TOELICHTEND
Toelichting en visie

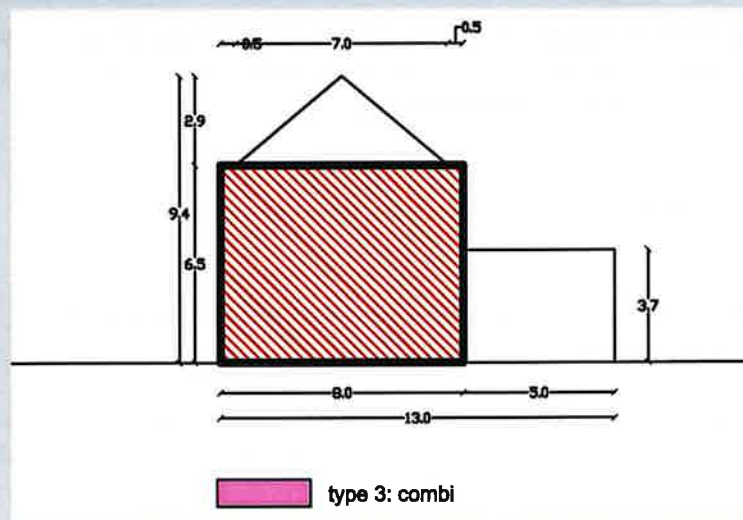
VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Zone 3: halfopen en gesloten woningbouw met plat of hellend dak (combi-type)

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Zie profielschema op het verkavelingsplan voor woningen in deze zone.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Profiel van de gebouwen

1.1. referentiepunten en koppeling hoofdgebouwen in de deelzone H

De vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De hoogte van de bovenzijde van de kroonlijst ligt op 6,5 meter boven het referentiepeil dat aangegeven is met een klinknagel in de wegverharding. Deze aanduiding geldt minimaal voor de woningen binnen éénzelfde rij, en zal worden vastgelegd bij verkoop van het perceel.

In het geval van de verplichte koppeling van de hoofdgebouwen volgens het verplichte zadeldakprofiel dienen de kroonlijst, de nok en de beide dakvlakken van het basisvolume van de te koppelen gebouwen op dezelfde hoogte op elkaar aan te sluiten.

1.2. Verplicht profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw, deelzone H

Dit basisvolume volgt

- ofwel een profiel met plat dak en 2 bouwlagen
- ofwel een profiel met 2 bouwlagen en hellend dak, waarbij de dakgoot verdoken ligt achter het gevelvlak.

Dit verplichte profiel heeft

- een kroonlijsthoogte van 6,5 meter boven het referentiepeil, zowel voor een gebouw met hellend als met plat dak en dit zowel vooraan op de verplichte voorbouwlijn als achteraan op de achtste meter achter de verplichte voorbouwlijn.
- de mogelijkheid om een hellend dak te plaatsen. Dit houdt een verplicht profiel in dat vanaf de verplichte kroonlijst 0,5 meter terugwijkt van voor- en achtergevelvlak, en met een twee symmetrische dakvlakken van 40° oploopt tot een nok op 9,4 meter hoogte boven het referentiepeil.

Dit verplichte gabarit dient over het volledige hoofdgebouw aangehouden te worden indien beide zijgevels gekoppeld dienen te worden. Voor halfopen situaties kan de breedte van het hoofdge-

Zone 3: halfopen en gesloten woningbouw met plat of hellend dak (combi-type)



TOELICHTEND

Toelichting en visie

Middels de uitbreidingen in de deelzone U kan het bouwvolume vergroot worden. Het maximale profiel is aangegeven op het verkavelingsplan

Zie profielschema op het verkavelingsplan voor uitbreidingen in deze zone.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

bouw en/of het hellende dak versmald worden. Architecturale insprongen of uitsparingen zoals een inkomportaal, dieperliggende raampartijen e.d. zijn toegelaten, voor zover het profiel op de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen integraal behouden blijft.

- Verplichte kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de bovenzijde van de kroonlijst. .
- Kroonlijst is verplicht vorm te geven middels een aluminium dakrandprofiel met beperkte sectie, direkt aansluitend op het gevelvlak.

1.3. Maximaal profiel van uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw, deelzone U

Het maximale profiel van de deelzone U betreft een bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn van 13 meter, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De maximale hoogte van het profiel bedraagt 3.70 m boven het referentiepeil.

- Maximale kroonlijsthoogte is 3.70 meter boven het referentiepeil, gemeten aan de bovenzijde.
- Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone U.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op de daken van deze uitbreidingen.

Zone 4-5: open woningbouw met vrije dakvorm - gemeenschappelijke bepalingen



TOELICHTEND

Toelichting en visie

Open woningbouw

De zones voor deze woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

De percelen voor open woningbouw worden gekenmerkt door een 'enveloppe' waarbinnen de woning gerealiseerd dient te worden. Deze enveloppe is weergegeven op het verkavelingsplan.

Zorgwonen

Binnen deze zone wordt het principe 'zorgwonen' toegelaten, en dit binnen de definitie zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In deze bestemmingszone is bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan 1 deelzone aangegeven binnen elk perceel:

- deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw;

Bij de verkavelingsvoorschriften hoort een profielschema (zie op het verkavelingsplan) met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften voor de open woningbouw.

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen. (zie ook pag. 2 verklaring van begrippen)

Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning, in de vorm van zorgwonen.

1.2. Nevenbestemming

Als nevenbestemming zijn mogelijk: kantoor, ruimten voor dienstverlening en vrije beroepen.

1.3. Bijzondere bestemmingsvoorschriften

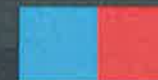
Het samenvoegen van percelen is niet toegelaten.

2. Inplanting en hoogte van de gebouwen

2.1. Inplanting en bouwhoogte hoofdgebouwen

zie specifieke bepalingen voor de zones type 4 en 5

Zone 4-5: open woningbouw met vrije dakvorm - gemeenschappelijke bepalingen



TOELICHTEND

Toelichting en visie

- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

In deze zone zijn per woning maximaal 2 autostelplaatsen toegelaten;

- 1 in de vorm van een inpandige garage of halfopen carport binnen het hoofdvolume (deelzone H, zie verder),
- 1 autostelplaats in de voortuinstrook, in de vorm van een niet overdekte stelplaats (oprit) of een open carports (zie verder)

Bijgebouwen

Bijgebouwen zoals tuinbergingen en serres. Carports vallen niet onder deze bepaling. (zie verder)

Bij hoekpercelen dient een bijgebouw altijd op minstens 1 meter verwijderd te blijven van de zijperceelsgrens die ook een rooilijn is. Dit gezien aanbouw tegen een bijgebouw op deze zijperceelsgrens niet mogelijk is.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.2. Inplanting en bouwhoogte bijgebouwen

Buiten de deelzones H bijgebouwen opgericht worden op het perceel achter de verplichte voorbouwlijn voor zover:

- de oppervlakte van alle bijgebouwen niet meer dan 30 m² bedraagt;
- de bouwhoogte beperkt is tot maximaal 3 meter;
- deze op minstens 3 meter achter de woning staan ingeplant;
- deze op minstens 1 meter van de achterperceelsgrens staan ingeplant;
- deze op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens verwijderd blijven of op een perceelsgrens worden ingeplant met akkoord van de aanpalende buur in functie van koppeling van een aanpalend bijgebouw.

3. Bouwhoogte en dakvorm van de gebouwen

De vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De aangegeven hoogtes zijn gemeten boven het referentiepeil dat aangeduid is met een klinknagel in de wegverharding. Deze aanduiding zal worden vastgelegd bij verkoop van het perceel.

3.1. Algemeen betreffende bouwhoogte en dakvorm

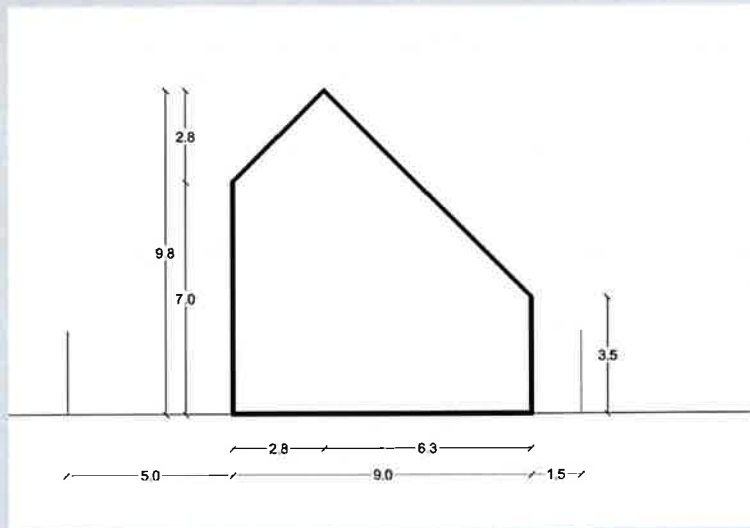
- De dakvorm is vrij.
- Schoorsteenelementen:
 - Voor een hellend dak: een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal dient minimaal 40 cm boven de hoogste nok te reiken, ook indien dit buiten het toegelaten gabariet zou vallen.
 - Voor een plat dak: een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal dient minimaal tot 50 cm boven de bovenste toegelaten dakrand reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou vallen.
 - Op gelijkvloerse uitbreidingen: schoorsteenelementen of rookafvoerkanaal kunnen niet op gelijkvloerse uitbreidingen met één bouwlaag aangebracht worden, ongeacht de dakvorm.
- Binnen het hierboven beschreven gabarit en de maximale hoogte van de gelijkvloerse vloerpas van de woning zijn de andere vloerpeilen en verdiepingshoogtes vrij te bepalen.

Zone 4: open woningbouw met vrije dakvorm haaks op de straat

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Zie profielschema op het verkavelingsplan voor woningen in deze zone.



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Inplanting en hoogte van de gebouwen

1.1. Inplanting en hoogte van het hoofdgebouw, deelzone H

Het hoofdgebouw dient ingeplant te zijn binnen de deelzone H binnen het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn.

Het hoofdgebouw dient ingepast te worden in een enveloppe met volgende afmetingen:

- een grondvlak van 9 meter breed en 18 meter diep.
- de inplanting van het grondvlak ligt op 5 meter van de voorste rooilijn, en op 1,5 meter van de noordoostelijke zijdelingse perceelsgrens, zoals aangeduid op plan.
- een doorsnede van de enveloppe met volgende afmetingen:
 - zuidwestzijde met hoogte 7 meter
 - onder een helling van 45° tot een maximale tophoogte van 9,8 m
 - onder een helling van 45° tot de noordoostzijde
 - noordoostzijde op 3,5 meter.

Dit maximale gabarit geldt over de volledige diepte van het grondvlak hoofdgebouw.

Beperkte architecturale detailleringen zoals schoorsteen, dorpels en dakranddetaillering kunnen buiten deze enveloppe vallen, maar kunnen nooit aanleiding geven tot een groter nuttig binnenvolume.

Dakkapellen buiten deze enveloppe zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.

De deelzone H mag volledig bebouwd worden.

Afwerking

Het is niet toegelaten dakterrassen in deze deelzone te voorzien.



TOELICHTEND

Toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Inplanting en hoogte van de gebouwen

1.1. Inplanting en hoogte van het hoofgebouw, deelzone H

Het hoofgebouw dient ingeplant te zijn binnen de deelzone H binnen het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorgevelbouwlijn van het hoofgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn.

Het hoofgebouw dient ingepast te worden in een enveloppe met volgende afmetingen:

- een grondvlak van 12 meter breed en 11 meter diep.
- de inplanting van het grondvlak ligt op 5 meter van de voorste rooilijn, en op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen, zoals aangeduid op plan.
- een doorsnede van de enveloppe met volgende afmetingen:
 - straatgevel met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter
 - onder een helling van 45° tot een maximale nokhoogte van 11,5 m
 - onder een helling van 45° tot de zuidgevel
 - zuidgevel met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter.

Dit maximale gabarit geldt over de volledige breedte van het grondvlak hoofgebouw.

Bepaalde architecturale detailleringen zoals schoorsteen, dorpels en dakranddetaillering kunnen buiten deze enveloppe vallen, maar kunnen nooit aanleiding geven tot een groter nuttig binnenvolume.

De deelzone H mag volledig bebouwd worden.

Zone 5: open woningbouw met vrije dakvorm evenwijdig aan de straat



TOELICHTEND

Toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Dakuitbouwen

- Dakuitbouwen zoals dakkapellen zijn toegelaten voor zover deze:
 - in aantal beperkt blijven tot maximaal twee;
 - enkel aan de voorzijde van de woning;
 - gezamenlijk niet meer dan 30% van de gehele gevelbreedte van het hoofdgebouw innemen;
 - op minstens 1 meter van de zijdelingse dakranden verwijderd blijven;maximaal 2,5 meter boven de kroonlijst komen met een volumebeëindiging op maximaal 3,5 meter boven de kroonlijsthoogte..

Afwerking

Het is niet toegelaten dakterrassen in deze deelzone te voorzien.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Zone 6: groepswoningbouw

TOELICHTEND

Toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemming

- Deze zone is bestemd voor de inplanting van een project voor groepswoningbouw met minimaal 20 en maximaal 25 niet-grondgebonden woningen. De gelijkvloerse bouwlaag kan ingenomen worden door detailhandel, kantoren en diensten. Een kleinschalig restaurant of cafetaria is eveneens toegelaten. Tankstations en dancings zijn hiervan uitgesloten.
- In de niet bebouwde delen kan een zone voor openbare wegen, met verblijfsfunctie en daarbij horende vrije ruimtes, pleingehelen en openbaar groen opgericht worden.
- Binnen het project dient het aantal parkeerplaatsen te voldoen aan het stedelijk parkeerglement. Deze parkeerplaatsen dienen in het gebouw of de terreinaanleg geïntegreerd te zijn zodat zij visueel afgeschermd worden.

2. Profiel van de gebouwen

2.1. referentiepunten

De vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de bordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De hoogte van de bovenzijde van de kroonlijst ligt op maximaal 13 meter boven het referentiepeil dat aangeduid is met een klinknagel in de wegverharding. Deze aanduiding zal worden vastgelegd bij verkoop van het perceel.

2.2. inplanting van het gebouw

Het gebouw dient ingeplant te worden binnen de zonegrenzen van de deelzone P, zoals aangeduid op plan

- op minimaal 3 meter van de zuidelijke zonegrens die tevens rooilijn is
- op 0 meter of grotere diepte van de oostelijke zonegrens die tevens rooilijn is
- op minimaal 6 meter van de zonegrenzen die enkel gemeenschappelijke perceelsgrenzen zijn. (de noordelijke en westelijke zonegrenzen)

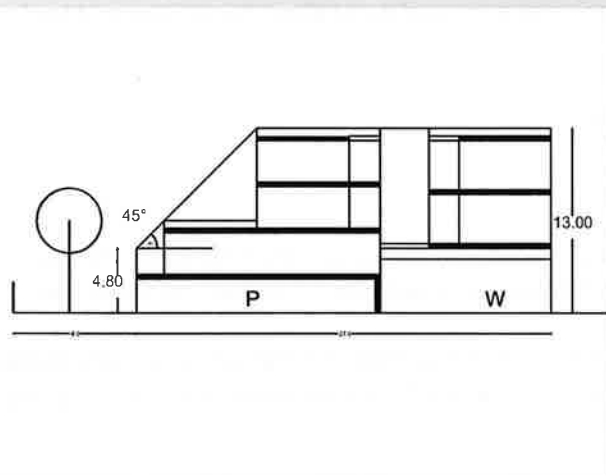
Zone 6: groepswoningbouw

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Vanaf de westgrens van het project geldt een gabarietregel die toelaat om onder een hoek van 45° de hoogte van het project te laten toenemen, tot op het maximum van 13 meter.

De figuur hieronder geeft dit bij wijze van voorbeeld weer. Binnen dit maximale gabariet is een vrije invulling mogelijk van wonen, parkeren (P), en winkel- of kantoorruimte (W), binnen één architecturaal geheel.



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.3. maximaal profiel van het hoofdgebouw

Het gebouw kan ten aanzien van de uiterste bouwgrens aan westelijke zijde maximaal 4,8 m hoog zijn. Vanaf deze lijn kan de hoogte van het gebouw toenemen onder een hoek van 45° tot de maximale hoogte.

ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1 bestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• Zone voor openbare wegen, met verblijfsfunctie en daarbij horende vrije ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot voetpaden, pleingehelen en openbaar groen.• Nutsgebouwen en – constructies kunnen worden opgericht mits deze de vlotte verkeersafwikkeling niet hinderen of de verkeersveiligheid in gedrang brengen.• Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de belevingswaarde bij deze woonverkeveling. <p>2 inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">• Het publiek domein dient kwalitatief ingericht en afgestemd te zijn op zijn verblijfskarakter.• De inrichting dient zo te zijn dat het gemotoriseerde verkeer wordt afgeremd.

