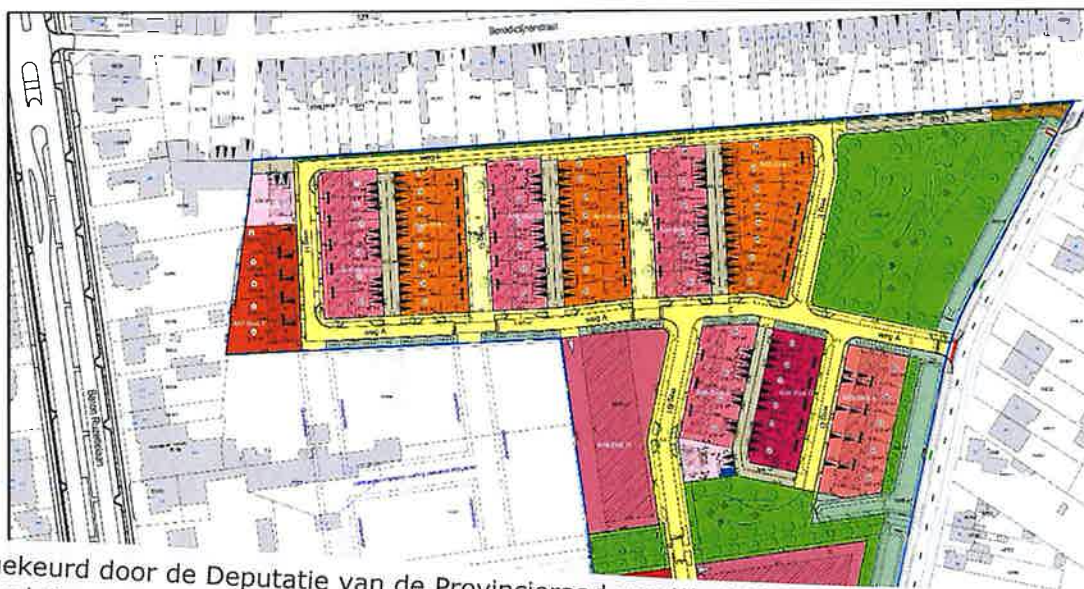




## STAD BRUGGE VERKAVELING SINT-TRUDO

DECEMBER 2017

### Stedenbouwkundige voorschriften



Gezien en goedgekeurd door de Deputatie van de Provincieraad van West-Vlaanderen, om gevoegd te worden bij het besluit van 29 november 2018 wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

**De verkavelingsvergunning wordt verleend :**

- Onder dezelfde lasten en voorwaarden als opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing dd. 04/06/2018;
- Mits stipte naleving van het beperkt aangepast plan dd. "november 2018";
- Mits stipte naleving van de aangepaste verkavelingsvoorschriften laatst gewijzigd "2018 - verkavelingsvergunning en opmerkingen deputatie"
- Mits stipte uitvoering van de archeologienota bekrachtigd op 20/11/2018.

De provinciegriffier,  
(get.) Geert ANTHIERENS

De provinciegouverneur-voorzitter,  
(get.) Carl DECALUWÉ



VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
De adviseur,

Koen Dewulf

**COLOFON**

**Aanvrager:**

Vivendo

Magdalenestraat 20

8200 Sint-Andries Brugge

T 050 44 61 11

E [wvi@wvi.be](mailto:wvi@wvi.be)

Koen De Craemer

Algemeen directeur

Sven Mistler

Projectverantwoordelijke Vivendo

**Opgesteld door:**

West-Vlaamse Intercommunale

Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

T 050 36 71 71

E [wvi@wvi.be](mailto:wvi@wvi.be)

Geert Sanders

Algemeen directeur

Mathias Delrue, ir. architect-steden-  
bouwkundige



Datum	Aanpassing - Fase
30-05-2016	Verkavelingsaanvraag
12-01-2017	Aanpassing volgens beslissing CBS 14-11-2016
04-12-2017	Verkavelingsaanvraag met o.a. aanpassing i.f.v. fiets- en wandeldoorsteek en Noordoosthoek met grotere openbare groenzone, bijkomende verkeersdrempel Sint-Trudostraat.
2018	Verkavelingsvergunning en opmerkingen Deputatie

## INHOUD

<b>0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities</b>	<b>7</b>
<b>1. Art. 1: Zone voor geschakelde woningen type 1</b>	<b>9</b>
1.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	10
1.1.1 Hoofdbestemming	10
1.2 <i>Nevenbestemming</i>	10
1.3 <i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	10
1.4 <i>Voorschriften bebouwing</i>	11
1.4.1 Typologie hoofdbebouwing	11
1.4.2 Inplanting bebouwing	11
1.4.3 Bouwvolume bebouwing	14
1.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	18
1.5 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	19
1.5.1 Regenwaterreservoir	19
1.5.2 Verhardingen	20
1.5.3 Inrichtingen	20
1.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen	20
<b>2. Art. 2: Zone voor geschakelde woningen type 2</b>	<b>23</b>
2.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	23
2.1.1 Hoofdbestemming	23
2.2 <i>Nevenbestemming</i>	24
2.3 <i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	24
2.4 <i>Voorschriften bebouwing</i>	24
2.4.1 Typologie hoofdbebouwing	24
2.4.2 Inplanting bebouwing	25
2.4.3 Bouwvolume bebouwing	27
2.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	30
2.5 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	31
2.5.1 Regenwaterreservoir	31
2.5.2 Verhardingen	32
2.5.3 Inrichtingen	32
2.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen	32
<b>3. Art. 3: Zone voor geschakelde woningen type 3</b>	<b>33</b>
3.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	33
3.1.1 Hoofdbestemming	33
3.2 <i>Nevenbestemming</i>	34
3.3 <i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	34
3.4 <i>Voorschriften bebouwing</i>	34
3.4.1 Typologie hoofdbebouwing	34
3.4.2 Inplanting bebouwing	35
3.4.3 Bouwvolume bebouwing	37
3.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	40

3.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	41
3.5.1	Regenwaterreservoir	41
3.5.2	Verhardingen	42
3.5.3	Inrichtingen	42
3.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	42
<b>4.</b>	<b>Art. 4: Zone voor geschakelde woningen type 4</b>	<b>43</b>
4.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	43
4.1.1	Hoofdbestemming	43
4.2	<i>Nevenbestemming</i>	43
4.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	44
4.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	44
4.4.1	Typologie hoofdbebouwing	44
4.4.2	Inplanting bebouwing	45
4.4.3	Bouwvolume bebouwing	46
4.4.4	Versrijningsvorm – Welstand bebouwing	50
4.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	51
4.5.1	Regenwaterreservoir	51
4.5.2	Verhardingen	51
4.5.3	Inrichtingen	51
4.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	52
<b>5.</b>	<b>Art. 5: Zone voor geschakelde woningen type 5</b>	<b>53</b>
5.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	53
5.1.1	Hoofdbestemming	53
5.2	<i>Nevenbestemming</i>	53
5.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	54
5.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	54
5.4.1	Typologie hoofdbebouwing	54
5.4.2	Inplanting bebouwing	55
5.4.3	Bouwvolume bebouwing	56
5.4.4	Versrijningsvorm – Welstand bebouwing	60
5.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	61
5.5.1	Regenwaterreservoir	61
5.5.2	Verhardingen	61
5.5.3	Inrichtingen	61
5.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	62
<b>6.</b>	<b>Art. 6: Zone voor geschakelde woningen type 6</b>	<b>63</b>
6.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	63
6.1.1	Hoofdbestemming	63
6.2	<i>Nevenbestemming</i>	64
6.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	64
6.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	64
6.4.1	Typologie hoofdbebouwing	64
6.4.2	Inplanting bebouwing	65
6.4.3	Bouwvolume bebouwing	67
6.4.4	Versrijningsvorm – Welstand bebouwing	70

6.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	71
6.5.1	Regenwaterreservoir	71
6.5.2	Verhardingen	72
6.5.3	Inrichtingen	72
6.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	72
<b>7.</b>	<b>Art. 7: Zone voor geschakelde woningen type 7</b>	<b>73</b>
7.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	73
7.1.1	Hoofdbestemming	73
7.2	<i>Nevenbestemming</i>	74
7.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	74
7.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	75
7.4.1	Typologie hoofdbebouwing	75
7.4.2	Inplanting bebouwing	75
7.4.3	Bouwwolume bebouwing	76
7.4.4	Versrijningsvorm – Welstand bebouwing	80
7.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	81
7.5.1	Regenwaterreservoir	81
7.5.2	Verhardingen	81
7.5.3	Inrichtingen	82
7.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	82
<b>8.</b>	<b>Art. 8 Zone voor vrijstaande woningen</b>	<b>83</b>
8.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	83
8.1.1	Hoofdbestemming	83
8.2	<i>Nevenbestemming</i>	83
8.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	84
8.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	84
8.4.1	Typologie hoofdbebouwing	84
8.4.2	Inplanting bebouwing	85
8.4.3	Bouwwolume bebouwing	85
8.4.4	Versrijningsvorm – Welstand bebouwing	86
8.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	87
8.5.1	Regenwaterreservoir	87
8.5.2	Verhardingen	88
8.5.3	Inrichtingen	88
8.5.4	Afsluitingen - Efscheidingen	88
<b>9.</b>	<b>Art. 9 Zone voor sociale meergezinswoningen</b>	<b>89</b>
9.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	89
9.1.1	Hoofdbestemming	89
9.2	<i>Nevenbestemming</i>	89
9.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	89
9.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	90
9.4.1	Typologie hoofdbebouwing	90
9.4.2	Inplanting bebouwing	90
9.4.3	Bouwwolume bebouwing	91
9.4.4	Versrijningsvorm – Welstand bebouwing	92

<b>10.</b>	<b>Art. 10: Openbaar groen</b>	<b>93</b>
10.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	93
<b>11.</b>	<b>Art. 11: Openbare wegenis type hoofdonsluiting</b>	<b>93</b>
11.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	93
<b>12.</b>	<b>Art. 12: Openbare wegenis type woonstraat</b>	<b>94</b>
12.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	94
<b>13.</b>	<b>Art. 13: Openbare wegenis type binnenstraat bouwblok</b>	<b>94</b>
13.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	94
<b>14.</b>	<b>Art. 14: Openbare wandel- &amp; fietspaden</b>	<b>95</b>
14.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	95
<b>15.</b>	<b>Art. 15: Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</b>	<b>95</b>
15.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	95
<b>16.</b>	<b>Legende verkavelingsplan</b>	<b>96</b>
<b>17.</b>	<b>Verkavelingsplan (verschaald)</b>	<b>97</b>

## 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></p> <p>Het referentiepeil voor de hoogtematen binnen deze verkaveling is dit van het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Het peil van de gelijkvloerse bouwlaag wordt in de verkavelingsvoorschriften per zone bepaald. Dit peil wordt gemeten ten opzichte van het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg 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></p> <p>Met de gabarit-regel wordt een afstandsregel bedoeld voor gebouwen of gebouwonderdelen t.o.v. een bepaalde grens. In deze verkaveling wordt de gabarit-regel gedefinieerd als de minimale afstand van een gebouw of gebouwonderdeel tot een aangeduide grens (vb. perceelsgrens, deelzonegrens, rand van de bebouwing). De afstand dient dan gelijk te zijn aan de hoogte van het gebouw of gebouwonderdeel t.o.v. de bepaalde hoogte op de aangeduide grens. Deze regel wordt ook de 45°-regel genoemd indien telkens een gelijke afstand dient gevrijwaard te worden door het gebouw of gebouwonderdeel als de hoogte van het gebouw of gebouwonderdeel t.o.v. de aangeduide grens.</p> <p><b><u>VOORTUIN</u></b></p> <p>Deel van het bouwperceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de voorgevel van de woning. Gebruikelijk is de voortuin tussen de 0 en 6 meter diep afhankelijk van de inplanting van de deelzone H voor het hoofdgebouw op het respectievelijke bouwperceel. Uitzonderlijk kan de voorgevel op meer dan 6 meter van de voorliggende rooilijn zijn gesitueerd en dan wordt de definitie van de voortuin aangepast in de betrokken voorschriften.</p> <p>Voortuinen dienen om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden. De verhardingen zijn tot strikt noodzakelijke te beperken. Waar de grootte van de voortuin dit toelaat dienen deze verhardingen beperkt te worden tot maximum 1/3<sup>de</sup> van de voortuin.</p>

**NUTSGEBOUWEN en -CONSTRUCTIES**

Binnen de bestemmingszones Art. 1 t.e.m. 10 zijn nutsgebouwen en –constructies toegelaten. Hiertoe kunnen perceelsafsplittingsen met max. opp. van 30 m<sup>2</sup> gebeuren om deze grond aan de betreffende nutsmaatschappijen ter beschikking te stellen voor het oprichten van de benodigde nutsgebouwen en –constructies.



## 1. Art. 1: Zone voor geschakelde woningen type 1

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor aaneengeschakelde woningen type 1 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de acht percelen met de nummers 72 tot en met 79.</i></p> <p><i>De percelen voor aaneengeschakelde woningen type 1 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl (↔). Ander kenmerk is dat naast de woning in de deelzone G/C verplicht een overdekte autostelplaats dient opgericht te worden onder de vorm van een garage of carport die geschakeld is met de verplichte overdekte autostelplaats op het aanpalende perceel.</i></p> <p><i>Op de percelen met nummers 72 en 79 is er geen koppelbouw verplichting voor het hoofdgebouw maar enkel een verplichte koppeling van de verplichte overdekte autostelplaats in de deelzone G/C.</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze acht percelen voor aaneengeschakelde woningen met een maximale travée-breedte van 7 meter voor het hoofdgebouw en van 3,5 meter voor de deelzone G/C naast het hoofdgebouw, is dat deze een zuidelijk georiënteerde achterzijde hebben en met de voorgevel gericht zijn naar een publiek domein. Ook worden de voorgevels van de hoofdgebouwen gevrijwaard van een garagepoort daar de verplichte oprit en de daarop aansluitende verplichte overdekte autostelplaats op privaat terrein naast de deelzone H of het hoofdgebouw zijn gelegen.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan drie soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Deelzone H</u>: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li><li>- <u>Deelzone U</u>: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;</li><li>- <u>Deelzone G/C</u>: inplantingszone voor verplichte overdekte autostelplaats onder de vorm van open carport of garage.</li></ul> <p>Ook zijn twee soorten symboolaanduidingen aangegeven op elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) wordt aangegeven waar de verplichte oprit dient gerealiseerd te worden op elk perceel.</li><li>- Onder de vorm van een zwarte tweezijdige pijl (↔) wordt aangegeven over welke zijperceelsgrens een koppelbouwverplichting geldt tussen de hoofdgebouwen.</li></ul> <p>De woningen in deze zone zullen door individuele kopers van de bouwpercelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

## 1.1 Voorschriften bestemming

### 1.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Een zogenaamde zorgwoning is dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Dit conform art. 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i>	<p>De 8 loten voor aaneengeschakelde woningen type 1 in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningenwoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

### 1.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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
<i>Binnen de deelzone G/C dient steeds een vrije ruimte van minstens 2,5 meter breed en 5 meter diep beschikbaar te zijn voor het stallen van een wagen.</i>	<p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE OPRIT:</u></b> Op elk bouwperceel dient verplicht een oprit gerealiseerd worden van minimaal 3 meter en maximaal 3,5 meter breed en minimaal 10 meter lang. Deze inplanting is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek (▲). Deze verplichte oprit dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p><b><u>DEELZONE G/C:</u></b> In de deelzone G/C dient verplicht een overdekte private autostelplaats gerealiseerd te worden. Dit kan onder de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ofwel een open carport met verplicht scheidsmuurelement tot tegen de zijperceelsgrens</li><li>- Ofwel een garage met verplicht scheidsmuur tot tegen de zijperceelsgrens.</li></ul>

<p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige verguningsaanvraag.</i></p>	<p><b>DEELZONE H</b></p> <p>In de deelzone H mogen geen garagepoorten geplaatst worden in de voorgevel.</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>	<b>VERORDENEND</b>
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>In deze zone worden er acht bouwpercelen voor aaneengeschakelde woningen type 1 voorzien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Zes gekoppelde hoofdgebouwen met drie vrije gevels op de verdieping zijnde de loten nrs. 73-78.</i></li> <li>- <i>Twee hoofdgebouwen met vier vrije gevels op de verdieping zijnde de loten nrs. 72 en 79. Dit omdat de deelzone H hier niet gekoppeld is met een deelzone H op het aanpalende perceel. Wel is hier een gekoppelde overdekte autostelplaats te realiseren in de deelzone G/C met de aanpalende percelen.</i></li> </ul> <p><i>De maximaal 7 meter brede voorgevels van de woningen zijn gevrijwaard van enige garagepoort gezien naast de hoofdgebouwen de verplichte oprit en de verplichte overdekte autostelplaats in de deelzone G/C zijn gesitueerd.</i></p> <p><i>De inkomdeur van de woning kan gericht worden naar de zijde naar de verplichte oprit of de deelzone G/C.</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>De aaneengeschakelde woningen op individuele bouw kavels type 1 bestaan uit een basisvolume in de deelzone H met maximale breedte van 7 meter dat verplicht dient gekoppeld te worden met aanpalende woning over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met symbool voor koppelbouwverplichting (tweezijdige pijl ↔ op het verkavelingsplan).</p> <p>Langs de andere zijperceelsgrens dient verplicht een overdekte autostelplaats onder de vorm van een carport of garagegebouw opgericht worden dat verplicht dient gekoppeld te worden met de verplichte overdekte autostelplaats op het aanpalende perceel in de deelzone G/C.</p> <p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximaal 2 bouwlagen met dakvolume of drie bouwlagen waarbij de derde bouwlaag binnen de gabaritregel is gesitueerd ten aanzien van de voorgevel- en de achtergevellijn van het hoofdgebouw.</p> <p>De deelzone H is 12 meter diep. Binnen de deelzone U kan de woning gelijkvloers uitgebreid worden tot maximale bouwdiepte van 15 meter.</p>

### 1.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><i>Toelichting en visie</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><b>DEELZONE H EN DEELZONES U EN G/C:</b></p> <p>De gebouwen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H en deelzones U en G/C.</p> <p>De deelzones H, U en G/C mogen volledig bebouwd worden.</p>

*De deelzones H op de percelen nrs. 72 en 79 palen niet aan een gemeenschappelijke zijperceelsgrens en kunnen dan ook niet geschakeld te worden met aanpalende hoofdgebouw. Deze loten hebben dus geen koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw maar enkel een verplicht te koppelen overdekte autostelplaats in de deelzone G/C.*

### **SCHAKELBOUWBEPALINGEN HOOFDGEBOUW:**

#### **Enkel van toepassing op de percelen nrs. 73-78:**

- Woning in deelzone H dient verplicht gekoppeld te worden met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangegeven met tweezijdige pijl (↔) en dit volgens een verplicht minimaal scheidsmuurprofiel.

Het profiel van de op te richten laterale scheidsmuur tussen de hoofdgebouwen is bepaald als een symmetrisch zadeldakprofiel van 45° met een verplichte kroonlijsthoogte van 4,5 meter aan de voor- en achterzijde en dit over een diepte van 10 meter en dat reikt tot de verplichte nokhoogte van 9,5 meter boven het pas gelijkvloers.

Deze verplichte minimale scheidsmuur is gelegen op 3 meter van de voorliggende rooilijn.

Zie verder onder Opbouw Scheidsmuur.

### **SCHAKELBOUWBEPALINGEN DEELZONE G/C**

#### **Van toepassing op alle acht de percelen in deze bestemmingszone:**

- De open carport of het garagegebouw in de deelzone G/C dient verplicht gekoppeld te worden met de open carport of het garagegebouw op de aanpalende deelzone G/C op het naastliggende perceel en dit volgens een verplicht scheidsmuurprofiel.

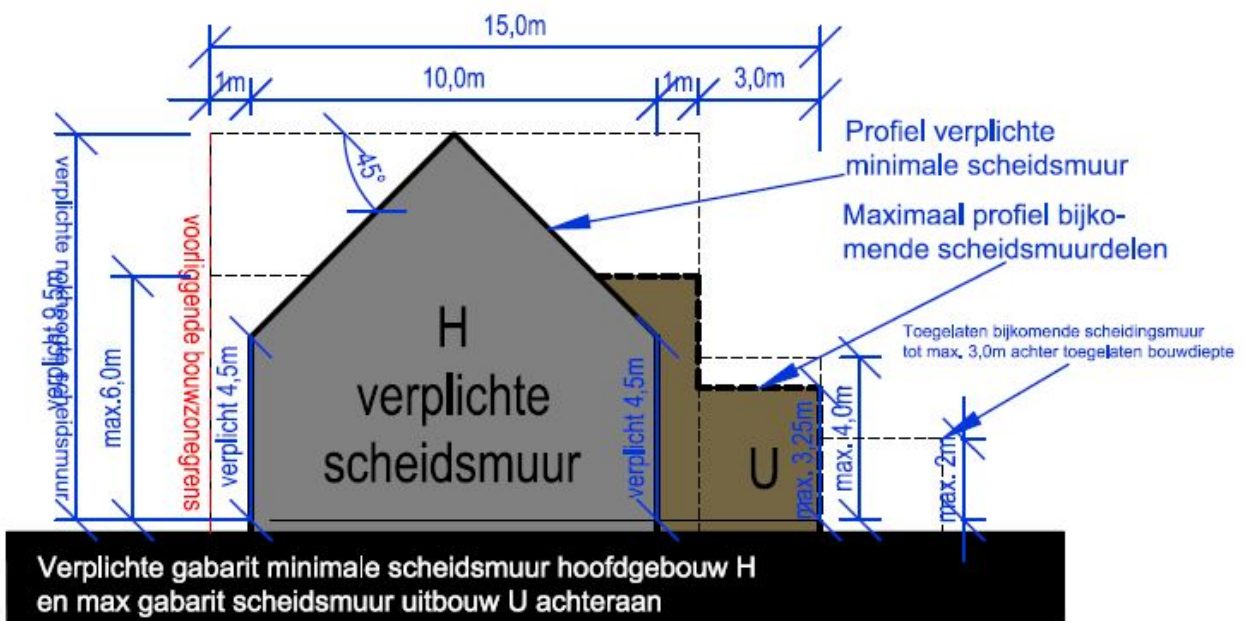
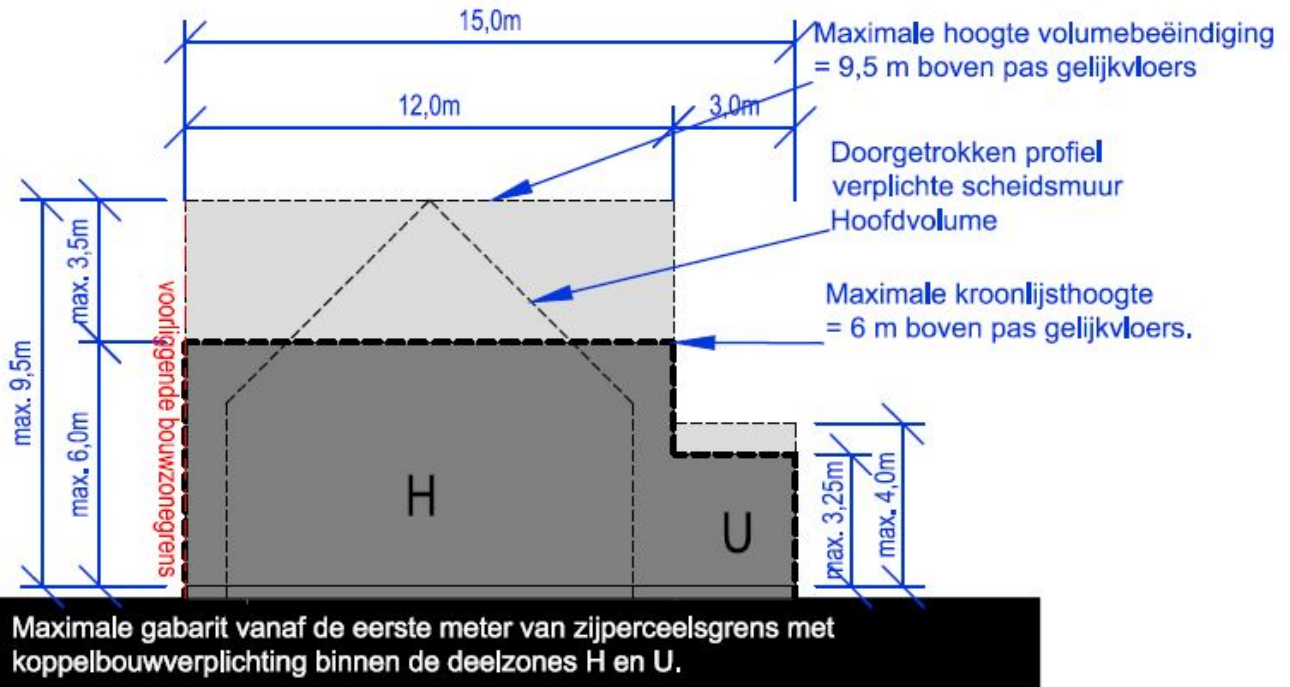
Het profiel van de op te richten laterale scheidsmuur tussen de verplichte overdekte autostelplaatsen in de deelzone G/C is bepaald op 8 meter diep (= volledige lengte van de deelzone G/C) en op 3,25 meter hoog boven het pas gelijkvloers.

Zie verder onder Opbouw Scheidsmuur.

### **BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONES H, U EN G/C**

- Max. gezamenlijke oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;
- Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning;
- Dienen ingeplant te worden op minstens 2 meter van de perceelsgrenzen, mits er akkoord verkregen wordt van de aanpalende eigenaar dan kan het bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.

Art. 1: Geschakelde woningen type 1  
 Profielschema's verplichte scheidsmuur en max. gabarit  
 Van toepassing voor de percelen nrs. 72 t.e.m. 79.



### 1.4.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Reden waarom de verplichte kroonlijsthoogte van het verplichte minimale scheidsmuurprofiel aan de voorgevel tot minstens de eerste meter van de zijperceelsgrens dient aangehouden te blijven en achteraan niet, is dat aan de straatgevelzijde zo een harmonische identieke aansluiting wordt gerealiseerd tussen de te koppelen woningen. Aan de achterzijde is wel een beperkte uitbreiding van de woning in deelzone H mogelijk vanaf de zijperceelsgrens zodat de bouwdiepte op de</i></p>	<p><b><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONE H:</u></b> Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p><b><u>GABARIT in deelzone G/C:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verplichte kroonlijsthoogte is 3,25 meter en verplicht te detailleren met platdakrandprofiel;</li><li>- Verplichte scheidsmuur van 8 meter lang en 3,25 meter hoog langs de zijperceelsgrens. Dit verplichte scheidsmuurelement sluit aan op het deel verplichte scheidsmuur van de overdekte autostelplaats op de aanpalende deelzone G/C.</li><li>- Dakvorm: platdak.</li><li>- Dakterrassen zijn niet toegelaten.</li><li>- Minstens 3 meter breed.</li></ul> <p><b><u>GABARIT in deelzone H:</u></b> <b>Voor de loten nrs. 73-74, 75-76 en 77-78 met verplichte koppeling van de hoofdgebouwen in de deelzone H geldt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De kroonlijsthoogte van de woning is aan de voorgevel verplicht 4,5 meter voor de eerste meter t.o.v. de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting en verplicht te detailleren als een traditionele dakrand van een hellend dak met hanggoot voorbij het voorgevelvlak of met een bakgoot die maximaal 60 cm voorbij het voorgevelvlak reikt. Vanaf de eerste meter t.o.v. de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting geldt een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Verplichte scheidsmuur van 10 meter lang en met symmetrisch zadeldakprofiel met kroonlijsthoogtes van 4,5 meter voor en achteraan en met hellingen van 45° tot de verplichte nokhoogte van 9,5 meter boven het pas gelijkvloers. Dit verplichte minimale scheidsmuurelement sluit aan op het deel verplichte minimale scheidsmuur van de woning op de aanpalende deelzone H met identiek profiel. Deze verplichte minimale scheidsmuur is gelegen op 1 meter van de voorliggende rooilijn.</li><li>- Dit profiel van de verplichte minimale scheidsmuur dient doorgetrokken te worden in het volume van de woning tot minstens 1 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Enkel aan de achterzijde kan een beperkte uitbreiding van het verplichte scheidsmuurprofiel met name tot maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en dit louter binnen de deelzone H.</li></ul>

*verdieping kan verruimd worden tot maximaal 11 meter in de eerste meter van de zijperceelsgrens en tot maximaal 12 meter vanaf de eerste meter van de zijperceelsgrens. Dit teneinde het specifieke woonprogramma en ruimtebehoefte van de individuele bouwers te faciliteren. Deze beperkte bijkomende scheidsmuurdelen achteraan dienen verder te voldoen aan de bepalingen onder OPBOUW SCHEIDSMUUR.*

- Vanaf de eerste meter van de zijperceelsgrens met koppelingverplichting binnen de deelzone H zijn architecturale verspringingen mogelijk:
  - o De maximale kroonlijsthoogte is 6 meter;
  - o De volumebeëindiging is op maximaal 9,5 meter gelegen;
  - o De dakvorm is vrij voor zover deze bestaat uit hellende dakvlakken tussen 25° en 50°. Wel is het toegelaten dat maximaal 20% van de verticale geprojecteerde dakoppervlakten afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van de hoofddakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

**Voor de loten nrs. 72 en 79 die geen verplichte koppeling hebben met een ander hoofdgebouw gelden enkel volgende gabarit bepalingen:**

- o De kroonlijsthoogte is maximaal 6 meter;
- o De volumebeëindiging is op maximaal 9,5 meter gelegen;
- o De dakvorm is vrij voor zover deze bestaat uit hellende dakvlakken tussen 25° en 50°. Wel is het toegelaten dat maximaal 20% van de verticale geprojecteerde dakoppervlakten afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van de hoofddakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

**ALGEMENE BEPALINGEN in deelzone H:**

- Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 4,5 meter boven het pas gelijkvloers.
- Uitbouwen aan de voorgevel op het gelijkvloers en de verdieping zijn toegelaten tot maximaal 60 cm diep en maximaal 2 m breed per uitbouw en gezamenlijke breedte van de uitbouwen is maximaal 1/3 van de gevellengte per bouwlaag. Enkel mogelijk tot 60 cm uit de linker- en rechterhoek van de voorgevel.

**GABARIT in deelzone U:**

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter;
- Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter;
- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde gabarit.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone U.

**GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H, U en G/C:**

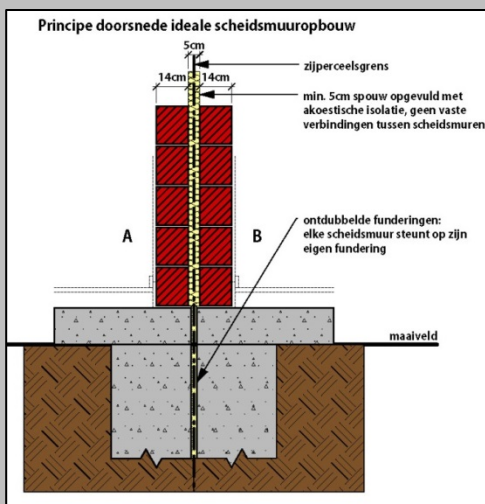
- Maximale hoogte is 3 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

### **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.
- Andere uitbouwen buiten de bouwzone dan hiervoor bepaald zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

### **TOELICHTEND**

#### *Toelichting en visie*



*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 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 ontstentis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.*

### **VERORDENEND**

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### **OPBOUW SCHEIDSMUUR:**

Elke scheidsmuur tussen de woningen en de verplichte overdekte autostelplaatsen in de deelzone G/C die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:

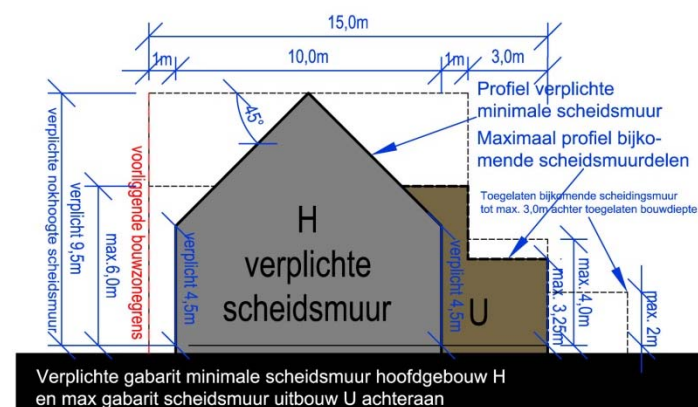
- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.
- Tussen beide scheidsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

### **VERPLICHT SCHEIDSMUURPROFIEL DEELZONE G/C:**

- Verplichte scheidsmuur van 8 meter lang en 3,25 meter hoog langs de zijperceelsgrens. Dit verplichte scheidsmuurelement sluit aan op het deel verplichte scheidsmuur van de verplichte overdekte autostelplaats op de aanpalende deelzone G/C.



## **VERPLICHT MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFD-VOLUME**



Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidsmuurprofiel van de woning in de deelzone H en van de overdekte autostelplaats in de deelzone G/C langs de 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.

### **EVENTUELE BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN:**

Indien gebruik gemaakt wordt van de gelijkvloerse bouw mogelijkheden in de deelzone U en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan achter de verplichte scheidsmuurdelen in de deelzones H en G/C.

Indien gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw architecturale verspringingen te realiseren t.a.v. het profiel van de verplichte minimale scheidsmuur in de deelzone H achteraan, dan kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan bovenop en achter de verplichte scheidsmuur in de deelzone H. Deze zijn echter enkel aan de achterzijde gesitueerd daar deze architecturale verspringingen aan de voorzijde op minstens 1 meter van de zijperceelsgrens zijn gesitueerd.

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten deze verplichte minimale scheidsmuurprofielen in de deelzones H en G/C 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 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

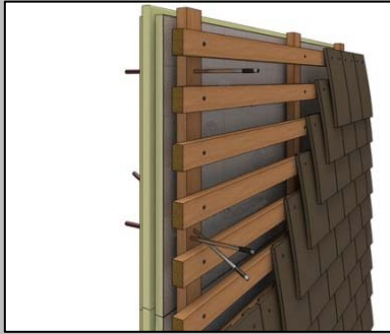
*In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.*

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

- Gevelpleister;
- Gevelpannen;
- Sidings;

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

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



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



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

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 geconcepieerd te worden met de gehele woningarchitectuur.

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

#### 1.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar drie verschillende materialen toegelaten. De woningen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p>

<p><i>Door een voldoende graad aan openheid in de voorgevel middels gevelopeningen ontstaat een positieve interactie tussen de private woning en het publieke domein. Een straatgevel die overwegend een gesloten aanblik heeft, draagt bij tot een doodskarakter van het openbaar domein en ondermijnd een positief gemeenschapsgevoel in de straat.</i></p>	<p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b></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>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p> <p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li> <li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3dm<sup>2</sup>);</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li> <li>- Hout (vb. cedersingles).</li> </ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p> <p><b><u>ARCHITECTURALE KWALITEITEN VOORGEVEL</u></b></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledige dichte straatwand. Er dient voldoende contact te zijn tussen publiek en privaat domein.</p> <p>Er dient voldoende openheid in de voorgevel gerealiseerd te worden middels minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op het gelijkvloers en ook minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op de verdieping.</p>
---	--

## 1.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 1.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<i>Toelichting en visie</i>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht 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</li> </ul>

	<p>overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</p> <p>- 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.</p>
--	--

### 1.5.2 Verhardingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Dit betreft de perceelsdelen die niet gelegen zijn in een deelzone H, U of G/C.</i>	Maximaal 1/3 <sup>de</sup> van de niet bebouwde tuin mag verhard worden.

### 1.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Voortuinen dienen zoveel mogelijk met groen ingevuld te worden. Voor de rest zijn opritten, toegangspaden en paden palend aan de bebouwing mogelijk. Cfr. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (Gemeenteraad 25-01-2011)</i>	<p><b>VOORTUIN</b> De zone gelegen tussen bouwlijn en voorliggende rooilijn dient om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden. De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken, maximaal voor 1/3<sup>de</sup> van deze oppervlakte mag verhard worden.</p> <p><b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter de deelzones H en U dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p>

### 1.5.4 Afsluitingen - Erfscheidingsen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>AFSLUITINGEN</b> Afsluitingen op de rooilijnen dienen volledig aan de binnenkant van het perceel te worden opgericht.</p> <p>Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Enkel levende hagen al dan niet met draad versterkt m.u.v. cipres soorten en op plaatsen waar een scheidsmuur is voorzien, zijn toegestaan. Alle hagen dienen steeds streekeigen te zijn. De hagen dienen indien niet gemeenschappelijk, op 50 cm van de perceelsgrenzen of rooilijn aangeplant te worden.</li> <li>○ Indien een kavel zich bevindt op een kruispunt, dient voor de zichtbaarheid de haagafsluiting begrensd te worden tot max 70cm en dit in de zone van 5m uit de hoek van het voetpad (of indien geen voetpad: hoekpunt van de rooilijnen) in de beide straten.</li> <li>○ Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een schei-</li> </ul>

dingsmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter.

Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type afscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten noch in de voortuin noch in de zij- of achtertuin.



## 2. Art. 2: Zone voor geschakelde woningen type 2

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor aaneengeschakelde woningen type 2 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de zeven percelen met de nummers 65 tot en met 71.</i></p> <p><i>De percelen voor aaneengeschakelde woningen type 2 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl (↔).</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze zeven percelen voor aaneengeschakelde woningen type 2 met een maximale travée-breedte van 9 meter, is dat deze een oostelijk georiënteerde voorzijde hebben en er geen langspaarkeerplaatsen zijn langs de voorliggende rooilijn. Hiertoe wordt de deelzone H op 5 meter van de voorliggende rooilijn gehouden om voldoende ruimte te laten voor het stallen van de wagen op de private percelen tussen voorgevel en openbare weg.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Deelzone H</b>: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li> <li>- <b>Deelzone U</b>: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;</li> </ul> <p>Ook zijn twee soorten symboolaanduidingen aangegeven op elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) wordt aangegeven waar de verplichte oprit dient gerealiseerd te worden op elk perceel.</li> <li>- Onder de vorm van een zwarte tweezijdige pijl (↔) wordt aangegeven over welke zijperceelsgrens een koppelingverplichting geldt tussen de hoofdgebouwen.</li> </ul> <p>De woningen op deze percelen zullen door de individuele kopers van de percelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

### 2.1 Voorschriften bestemming

#### 2.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een zogenaamde zorgwoning is dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Dit conform art. 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>De 7 loten voor geschakelde woningen type 2 in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

## 2.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte overdekte autostelplaats in de deelzone H kan een open inpandige carport zijn of een met garagepoort afgesloten inpandige garage.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergunningaanvraag.</i></p>	<p>Op elk lot dient er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE OPRIT:</u></b> Op elk bouwperceel dient verplicht een oprit gerealiseerd worden van 3,5 meter breed en 5 meter diep. Deze inplanting is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek. Deze verplichte oprit dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. Aansluitend op deze verplichte oprit dient in de deelzone H een overdekte autostelplaats gerealiseerd te worden.</p> <p><b><u>DEELZONE H:</u></b> In de deelzone H mag een garagepoort geplaatst worden in de voorgevel.</p> <p><b><u>VERPLICHTE FIETSENSTALLING:</u></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>

## 2.4 Voorschriften bebouwing

### 2.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone worden er zeven geschaakelde woningen voorzien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- twee met drie vrije gevels zijnde de loten nrs. 65 en 71;</li> </ul>	<p>De aaneengeschaakelde woningen type 2 bestaan uit basisvolume met minimale kroonlijsthoogte van 6 meter en met breedte van 9 meter van de deelzone H. Dit basisvolume kan eventueel gelijkvloers uitgebreid worden in de deelzone U.</p>



<p>- vijf met twee vrije gevels (voorgevel en achtergevel) zijnde de loten nrs. 66-70.</p>	<p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume eventueel beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximaal 2 bouwlagen met dakvolume of drie bouwlagen waarbij de derde bouwlaag binnen de gabaritregel is gesitueerd ten aanzien van de achterliggende deelzonegrens van de deelzone H gerekend vanaf een maximale kroonlijsthoogte aldaar van 7 meter.</p> <p>De woning dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan.</p>
--	--

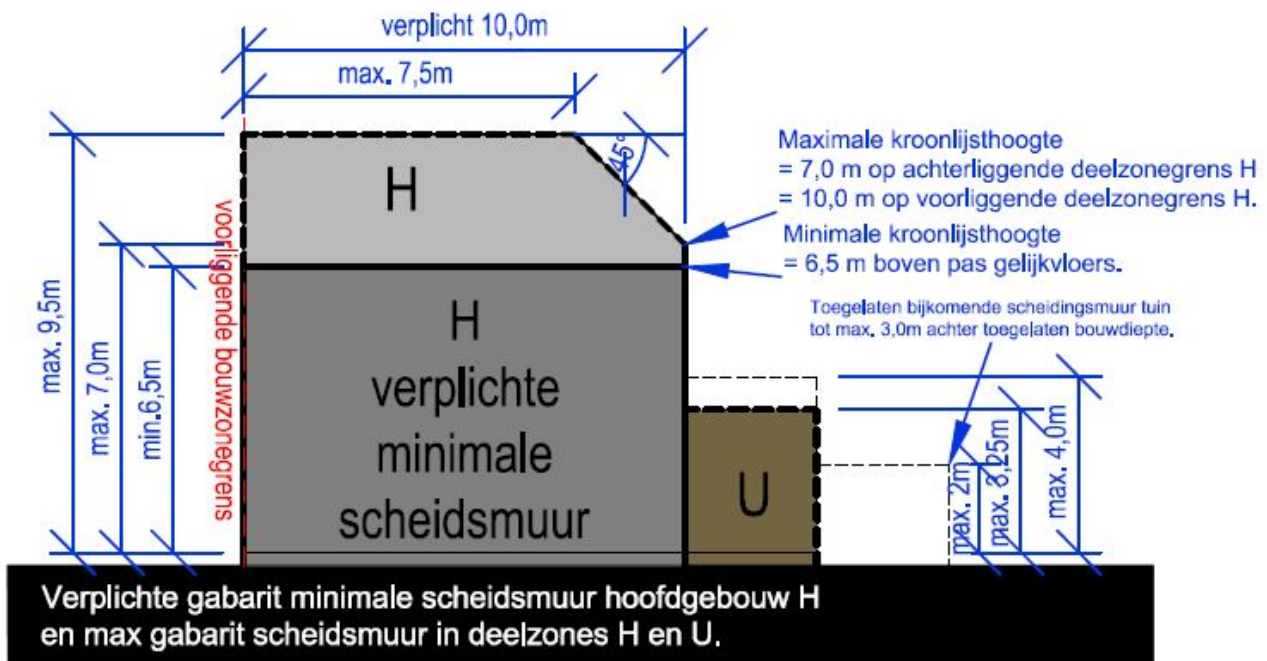
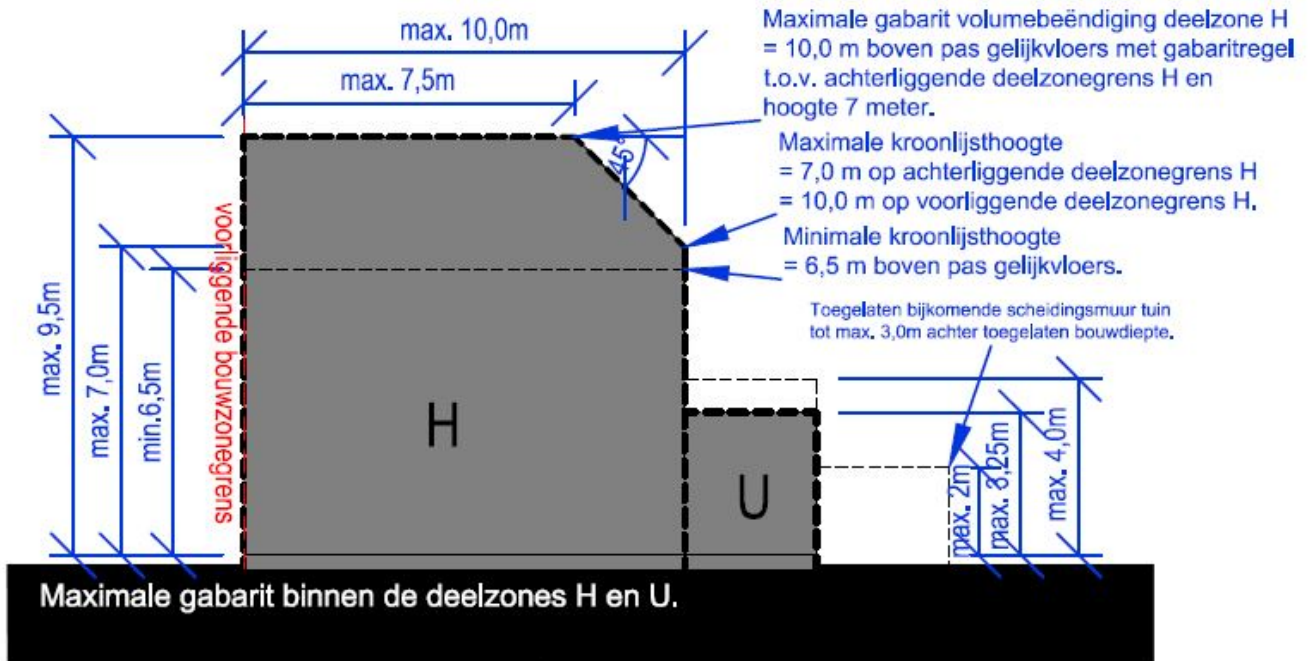
#### 2.4.2 Inplanting bebouwing

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p><b><u>DEELZONE H EN DEELZONE U</u></b> De gebouwen 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><u>SCHAKELBOUWBEPALINGEN HOOFDGEBOUW:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning in deelzone H dient verplicht geschakeld te worden met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met tweezijdige pijl op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b><u>BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONES H EN U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 12 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 2 meter van de perceelsgrenzen, mits er akkoord verkregen wordt van de aanpalende eigenaar dan kan het bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.</li> </ul>

Art. 2: Geschakelde woningen type 2

Profielschema's verplichte minimale scheidsmuur en max. gabarit deelzones H en U

Van toepassing voor de percelen nrs. 65 t.e.m. 71.



### 2.4.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Enkel voor de percelen nrs. 65 en 71 kan vanaf de 4<sup>de</sup> meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting de kroonlijsthoogte minder bedragen dan 6,5 meter daar de woningen een vrije zijgevel hebben. De overige percelen nrs. 66-72 hebben een verplichte minimale kroonlijsthoogte van 6,5 meter over de volledige 9 m brede voorgevel en achtergevel in de deelzone H.</i></p> <p><i>Indien er een dakvolume wordt voorzien in de deelzone H kan dit bijkomende scheidsmuurdelen realiseren met de aan te koppelen woning(-en). Zie verder onder Scheidsmuurbepalingen.</i></p>	<p><b><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONE H:</u></b></p> <p>Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p><b><u>GABARIT in deelzone H:</u></b>  <b>Zie Profielschema.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kroonlijsthoogte van de woning is verplicht minstens 6,5 meter voor de eerste 4 meter t.o.v. de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting en verplicht te detailleren met platdakrandprofiel.</li> <li>- Verplichte minimale scheidsmuur van 10 meter lang en minstens 6,5 meter hoog langs de zijperceelsgrens. Dit verplichte scheidsmuurelement sluit aan op het deel verplichte minimale scheidsmuur van de woning op de aanpalende deelzone H.</li> <li>- De kroonlijsthoogte van de woning is maximaal 9,5 meter binnen de 7,5 meter van de voorliggende bouwzonegrens.</li> <li>- De kroonlijsthoogte is maximaal 7 meter vanaf de voorliggende bouwzonegrens tot aan de achterste deelzonegrens van de deelzone H.</li> <li>- Volumebeëindiging op maximaal 9,5 meter maar dient te voldoen aan de gabaritregel ten aanzien van de maximale kroonlijsthoogte op de achterliggende deelzonegrens van de deelzone H. .</li> <li>- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde maximale gabarit. Maar steeds met nokken en kroonlijsten die horizontaal zijn en evenwijdig met de voorliggende rooilijn.</li> <li>- Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 6 meter boven het pas gelijkvloers.</li> <li>- Uitbouwen aan de voorgevel op het gelijkvloers zijn niet toegelaten.</li> <li>- Uitbouwen aan de voorgevel op de verdieping: toegelaten tot maximaal 60 cm diep en maximaal 2 m breed per uitbouw en gezamenlijke breedte van de uitbouwen is maximaal 1/3 van de gevellengte. Enkel mogelijk tot 60 cm uit de linker- en rechterhoek van de voorgevel.</li> </ul> <p><b><u>GABARIT in deelzone U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter;</li> <li>- Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter;</li> <li>- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde gabarit.</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone U.</li> </ul>

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

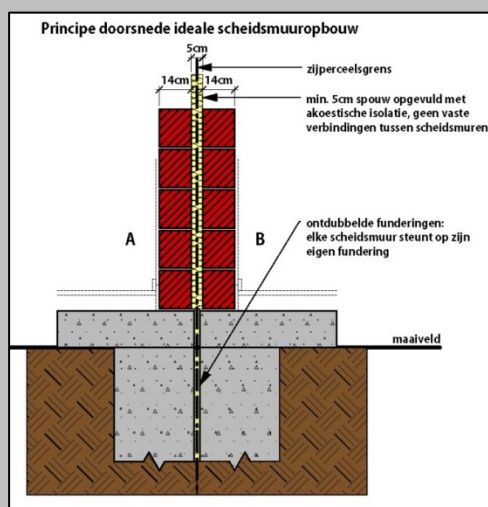
- Maximale hoogte is 3 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

### **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.
- Andere uitbouwen buiten de bouwzone dan hiervoor bepaald zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

### **TOELICHTEND**

#### *Toelichting en visie*



*Deze verplichte opbouw van de scheidingsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidingsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.*

### **VERORDENEND**

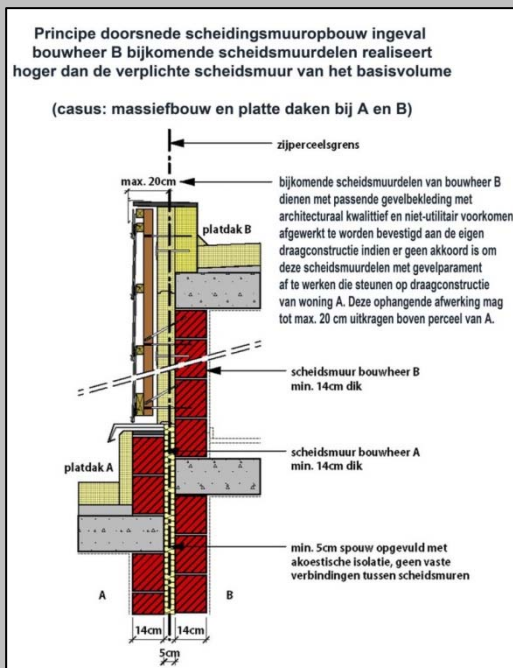
#### Stedenbouwkundige voorschriften

### **OPBOUW SCHEIDSMUUR:**

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.

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.



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

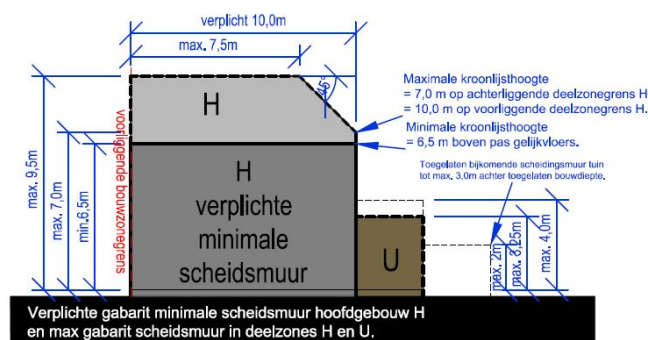
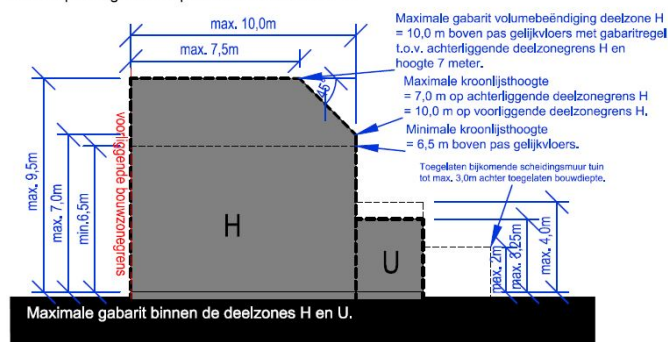
Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

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

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

## VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFDVOLUME:

Art. 2: Geschakelde woningen type 2  
Profielschema's verplichte minimale scheidsmuur en max. gabarit deelzones H en U  
Van toepassing voor de percelen nrs. 65 t.e.m. 71.



Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte minimale scheidsmuurprofiel van de woning in de deelzone H langs de 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.

### EVENTUELE BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN:

Indien gebruik gemaakt wordt van de gelijkvloerse bouw mogelijkheden in de deelzone U en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan aansluitend op het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H.

Indien gebruik gemaakt wordt van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de deelzone H hoger dan het minimale scheidsmuurprofiel en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan boven op de verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H

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



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

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



of toegestane gevelmaterialen. (Zie verder onder Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

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

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

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

#### 2.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GEVELMATERIALEN</u></b> De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar drie verschillende materialen toegelaten. De woningen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b> 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>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p>

<p><i>Middels een voldoende graad aan openheid in de voorgevel middels gevelopeningen ontstaat een positieve interactie tussen de private woning en het publieke domein. Een straatgevel die overwegend een gesloten aanblik heeft draagt bij tot een doodskarakter van het openbaar domein en ondermijnd een positief gemeenschapsgevoel in de straat.</i></p>	<p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li> <li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3 dm<sup>2</sup>);</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li> <li>- Hout (vb. cedersingles).</li> </ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p> <p><b><u>ARCHITECTURALE KWALITEITEN VOORGEVEL</u></b></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledige dichte straatwand.</p> <p>Er dient voldoende contact te zijn tussen publiek en privaat domein.</p> <p>Er dient voldoende openheid in de voorgevel gerealiseerd te worden middels minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op het gelijkvloers per 4 lopende meter voorgevelbreedte.</p>
---	--

## 2.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 2.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht 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>

### 2.5.2 Verhardingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Dit betreft de perceelsdelen die niet gelegen zijn in een deelzone H en U.</i>	Maximaal 1/3 <sup>de</sup> van de niet bebouwde tuin mag verhard worden.

### 2.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Voortuinen dienen zoveel mogelijk met groen ingevuld te worden. Voor de rest zijn opritten, toegangspaden en paden palend aan de bebouwing mogelijk. Cfr. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (Gemeenteraad 25-01-2011)</i>	<b>VOORTUIN</b> De zone gelegen tussen bouwlijn en voorliggende rooilijn dient om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden. De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken, maximaal voor 1/3 <sup>de</sup> van deze oppervlakte mag verhard worden.  <b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter of naast de deelzones H en U dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

### 2.5.4 Afsluitingen - Erfscheidingsen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>AFSLUITINGEN</b> Afsluitingen op de rooilijnen dienen volledig aan de binnenkant van het perceel te worden opgericht.  Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"><li>o Enkel levende hagen al dan niet met draad versteefd m.u.v. cipres soorten en op plaatsen waar een scheidsmuur is voorzien, zijn toegestaan. Alle hagen dienen steeds streekeigen te zijn. De hagen dienen indien niet gemeenschappelijk, op 50 cm van de perceelsgrenzen of rooilijn aangeplant te worden.</li><li>o Indien een kavel zich bevindt op een kruispunt, dient voor de zichtbaarheid de haagafsluiting begrensd te worden tot max 70cm en dit in de zone van 5m uit de hoek van het voetpad (of indien geen voetpad: hoekpunt van de rooilijnen) in de beide straten.</li><li>o Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een scheidsmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</li></ul> Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erf scheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten noch in de voortuin noch in de zij- of achtertuin.



### 3. Art. 3: Zone voor geschakelde woningen type 3

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor aaneengeschakelde woningen type 3 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de negen percelen met de nummers 49 tot en met 53.</i></p> <p><i>De percelen voor aaneengeschakelde woningen type 3 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl (↔).</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze vijf percelen voor aaneengeschakelde woningen type 3 met een maximale travée-breedte van 12 meter voor de nrs. 49-52 en maximaal 10 meter voor nr. 53, is dat deze een westelijk georiënteerde voorzijde hebben en er geen langspaarkeerplaatsen zijn langs de voorliggende rooilijn. Hiertoe wordt de deelzone H op 5 meter van de voorliggende rooilijn gehouden om voldoende ruimte te laten voor het stallen van de wagen op de private percelen tussen voorgevel en openbare weg.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Deelzone H</u>: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li> <li>- <u>Deelzone U</u>: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;</li> </ul> <p>Ook zijn twee soorten symboolaanduidingen aangegeven op elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) wordt aangegeven waar de verplichte oprit dient gerealiseerd te worden op elk perceel.</li> <li>- Onder de vorm van een zwarte tweezijdige pijl (↔) wordt aangegeven over welke zijperceelsgrens een koppelingverplichting geldt tussen de hoofdgebouwen.</li> </ul> <p>De woningen op deze percelen zullen door de individuele kopers van de percelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

#### 3.1 Voorschriften bestemming

##### 3.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een zogenaamde zorgwoning is dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Dit conform art. 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>De 5 loten voor geschakelde woningen type 3 in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

### 3.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte overdekte autostelplaats in de deelzone H kan een open inpan-dige carport zijn of een met garagepoort afgesloten inpan-dige garage.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergun-ningsaanvraag.</i></p>	<p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE OPRIT:</u></b> Op elk bouwperceel dient verplicht een oprit gerealiseerd wor-den van 3,5 meter breed en 5 meter diep. Deze inplanting is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek.</p> <p>Deze verplichte oprit dient aangelegd te worden in waterdoor-latende materialen.</p> <p>Aansluitend op deze verplichte oprit dient in de deelzone H een overdekte autostelplaats gerealiseerd te worden.</p> <p><b><u>DEELZONE H:</u></b> In de deelzone H kan maximaal één garagepoort geplaatst worden in de voorgevel met een maximale breedte van 2,5 me-ter. Dit is enkel mogelijk in het verlengde van de verplichte op-rit.</p> <p><b><u>VERPLICHTE FIETSENSTALLING:</u></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>

### 3.4 Voorschriften bebouwing

#### 3.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone worden er vijf geschakelde woningen type 3 voorzien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- twee met drie vrije gevels zijnde de loten nrs.49 en 53;</li> </ul>	<p>De aaneengeschakelde woningen type 3 bestaan uit basisvo-lume met minimale kroonlijsthoogte van 5,5 meter en met ver-plichte diepte van 8 meter in de deelzone H langs de noorde-</p>

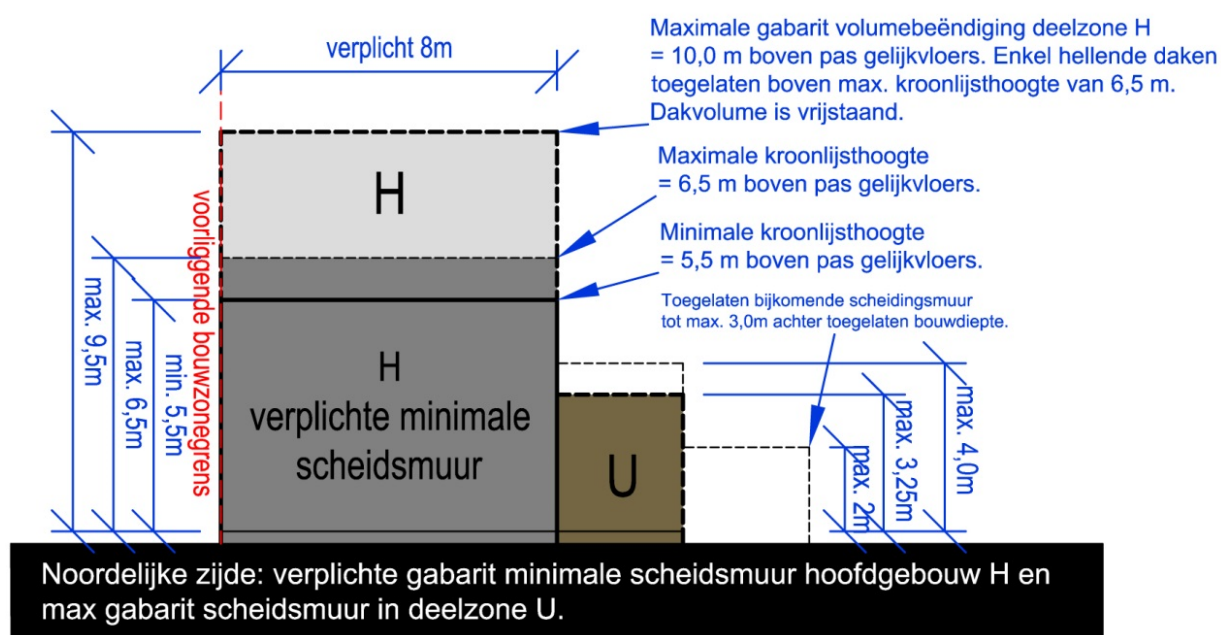
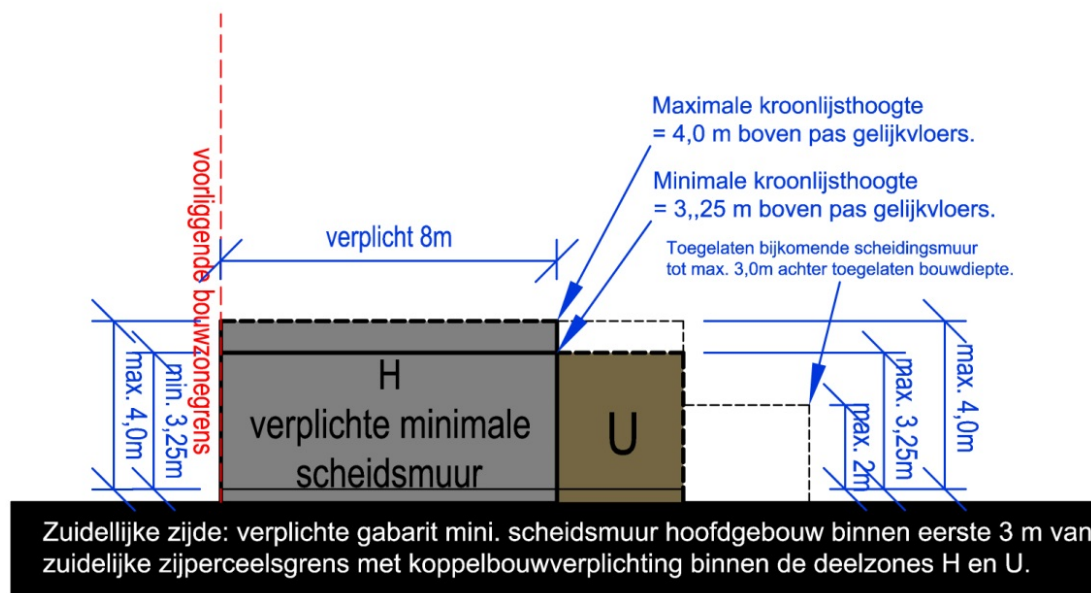
<p>- drie met twee vrije gevels (voorgevel en achtergevel) zijnde de loten nrs. 50-51-52.</p> <p>Deze geschakelde woningen hebben een vrijstaand karakter in het straatbeeld daar het basisvolume dat 2 bouwlagen hoog is niet gekoppeld wordt met het aanpalende basisvolume dat 2 bouwlagen hoog is.</p>	<p>lijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Dit minimale basisvolume reikt tot maximaal de derde meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</p> <p>Langs de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting is het basisvolume verplicht slechts één bouwlaag hoog. Tot de derde meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting is het verplichte basisvolume minstens 3,25 meter hoog en verplicht 8 meter diep.</p> <p>Dit basisvolume kan eventueel gelijkvloers uitgebreid worden in de deelzone U.</p> <p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume eventueel beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximaal 2 bouwlagen met dakvolume en dit tot maximaal de derde meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Boven de maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende daken toegelaten. Zie Profielschema's.</p> <p>De woning dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan.</p>
--	--

### 3.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>DEELZONE H EN DEELZONE U</u></b></p> <p>De gebouwen 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><u>SCHAKELBOUWBEPALINGEN HOOFDGEBOUW:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning in deelzone H dient verplicht geschakeld te worden met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met tweezijdige pijl op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b><u>BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONES H EN U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 12 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 2 meter van de perceelsgrenzen, mits er akkoord verkregen wordt van de aanpalende eigenaar dan kan het bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.</li> </ul>

Art. 3: Geschakelde woningen type 3

Profielschema's verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U  
 Van toepassing voor de percelen nrs. 49 t.e.m. 53.



### 3.4.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Het perceel nr. 49 heeft geen noordelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Hier kan het basisvolume over de gehele deelzone H minstens 3,25 meter hoog zijn.</i></p> <p><i>Het perceel nr. 53 heeft geen zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Hier kan het basisvolume over de gehele deelzone H minstens 5,5 meter hoog zijn.</i></p> <p><i>De overige percelen met nrs. 50-51-52 hebben allen een basisvolume van minstens 5,5 meter hoog aan de noordelijke zijde en van minstens 3,25 meter aan de zuidelijke zijde van de deelzone H.</i></p> <p><i>Indien er een dakvolume wordt voorzien in de deelzone H kan dit bijkomende scheidsmuurdelen realiseren met de aan te koppelen woning(-en). Zie verder onder Scheidsmuurbepalingen.</i></p>	<p><b><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONES H EN U:</u></b></p> <p>Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p><b><u>GABARIT in deelzone H:</u></b> <b>Zie Profielschema.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verplichte minimale scheidsmuur van 8 meter lang en minstens 5,5 meter hoog langs de noordelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Dit verplichte scheidsmuurelement sluit aan op het deel verplichte minimale scheidsmuur van de woning op de aanpalende deelzone H maar aan diens zuidelijke zijperceelsgrens. Deze noordelijke scheidsmuur kan opgetrokken worden tot maximaal 6,5 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Verplichte minimale scheidsmuur van 8 meter lang en minstens 3,25 meter hoog langs de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze scheidsmuur kan opgetrokken worden tot maximaal 4 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Volumebeëindiging op maximaal 9,5 meter binnen de deelzone H tot maximaal de derde meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</li><li>- Volumebeëindiging op maximaal 4 meter binnen de eerste 3 meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</li><li>- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde maximale gabarit. Maar boven de maximale kroonlijsthoogtes zijn enkel hellende daken toegelaten. Het eventuele dakvolume met is vrijstaand.</li><li>- Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Uitbouwen aan de voorgevel op het gelijkvloers zijn niet toegelaten.</li><li>- Uitbouwen aan de voorgevel op de verdieping: toegelaten tot maximaal 60 cm diep en maximaal 2 m breed per uitbouw en gezamenlijke breedte van de uitbouwen is maximaal 1/3 van de gevellengte. Enkel mogelijk tot 60 cm uit de linker- en rechterhoek van de voorgevel.</li></ul> <p><b><u>GABARIT in deelzone U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter;</li><li>- Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter;</li><li>- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde gabarit.</li></ul>

- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone U.

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

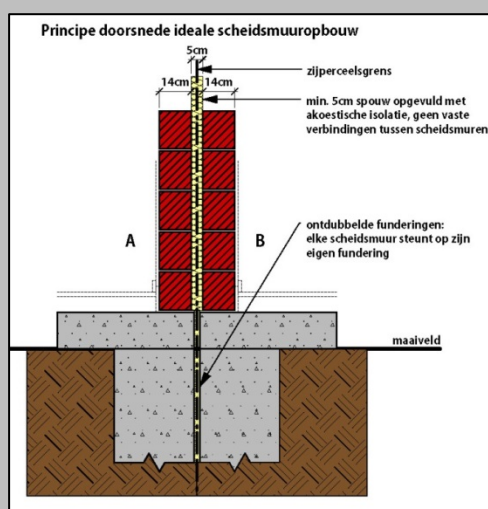
- Maximale hoogte is 3 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

#### **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.
- Andere uitbouwen buiten de bouwzone dan hiervoor bepaald zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

#### **TOELICHTEND**

##### *Toelichting en visie*



*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 voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.*

#### **VERORDENEND**

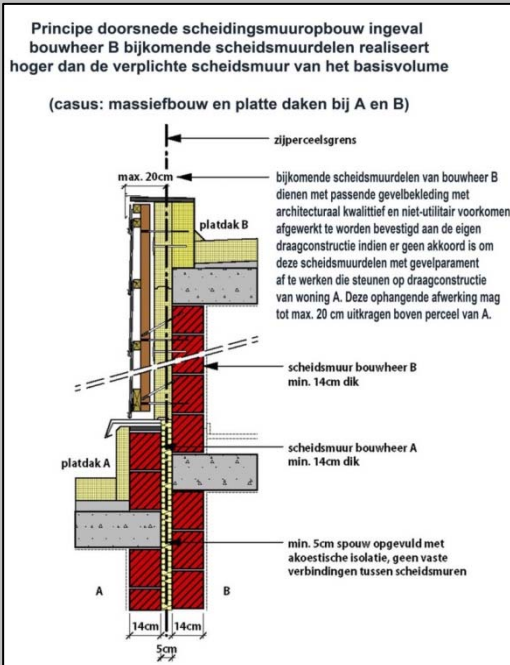
##### Stedenbouwkundige voorschriften

#### **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 voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.
- Tussen beide scheidsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

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.



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

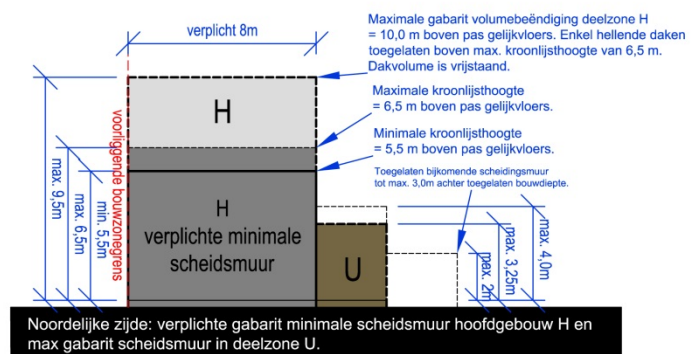
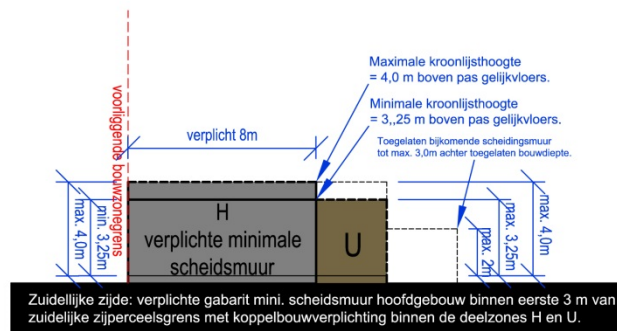
Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

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

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

## VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFDVOLUME:

Art. 3: Geschakelde woningen type 3  
Profielschema's verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U  
Van toepassing voor de percelen nrs. 49 t.e.m. 53.



Elke bouwver heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte minimale scheidsmuurprofielen van de woning in de deelzone H langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrenzen.

### EVENTUELE BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN:

Indien gebruik gemaakt wordt van de gelijkvloerse bouw mogelijkheden in de deelzone U en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan aansluitend op het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H.

Indien gebruik gemaakt wordt van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de deelzone H hoger dan het minimale scheidsmuurprofiel en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan boven op de verplichte minimale scheidsmuurprofielen in de deelzone H

De bouwver die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H en die niet bedekt worden door bijkomende scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in voorgevelparament



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

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



of toegestane gevelmaterialen. (Zie verder onder Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

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

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

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

### 3.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GEVELMATERIALEN</u></b></p> <p>De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar drie verschillende materialen toegelaten. De woningen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b></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>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p> <p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li> </ul>



<p><i>Middels een voldoende graad aan openheid in de voorgevel middels gevelopeningen ontstaat een positieve interactie tussen de private woning en het publieke domein. Een straatgevel die overwegend een gesloten aanblik heeft draagt bij tot een doods karakter van het openbaar domein en ondermijnd een positief gemeenschapsgevoel in de straat.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3dm<sup>2</sup>);</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li> <li>- Hout (vb. cedersingles).</li> </ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p> <p><b><u>ARCHITECTURALE KWALITEITEN VOORGEVEL</u></b></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledige dichte straatwand. Er dient voldoende contact te zijn tussen publiek en privaat domein. Er dient voldoende openheid in de voorgevel gerealiseerd te worden middels minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op het gelijkvloers per 4 lopende meter voorgevelbreedte.</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 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>

### 3.5.2 Verhardingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Dit betreft de perceelsdelen die niet gelegen zijn in een deelzone H en U.</i>	Maximaal 1/3 <sup>de</sup> van de niet bebouwde tuin mag verhard worden.

### 3.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Voortuinen dienen zoveel mogelijk met groen ingevuld te worden. Voor de rest zijn opritten, toegangspaden en paden palend aan de bebouwing mogelijk. Cfr. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (Gemeenteraad 25-01-2011)</i>	<b>VOORTUIN</b> De zone gelegen tussen bouwlijn en voorliggende rooilijn dient om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden. De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken, maximaal voor 1/3 <sup>de</sup> van deze oppervlakte mag verhard worden.  <b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter of naast de deelzones H en U dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

### 3.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>AFSLUITINGEN</b> Afsluitingen op de rooilijnen dienen volledig aan de binnenkant van het perceel te worden opgericht.  Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"><li>o Enkel levende hagen al dan niet met draad verstevigd m.u.v. cipres soorten en op plaatsen waar een scheidingsmuur is voorzien, zijn toegestaan. Alle hagen dienen steeds streekeigen te zijn. De hagen dienen indien niet gemeenschappelijk, op 50 cm van de perceelsgrenzen of rooilijn aangeplant te worden.</li><li>o Indien een kavel zich bevindt op een kruispunt, dient voor de zichtbaarheid de haagafsluiting begrensd te worden tot max 70cm en dit in de zone van 5m uit de hoek van het voetpad (of indien geen voetpad: hoekpunt van de rooilijnen) in de beide straten.</li><li>o Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidingsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidingsmuur een scheidingsmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</li></ul> Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten noch in de voortuin noch in de zij- of achtertuin.

#### 4. Art. 4: Zone voor geschakelde woningen type 4

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor aaneengeschakelde woningen type 4 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de zes percelen met de nummers 54 t.e.m. 59.</i></p> <p><i>De percelen voor aaneengeschakelde woningen type 4 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl (↔).</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze 6 percelen voor aaneengeschakelde woningen type 4, is dat deze een oostelijk georiënteerde voorzijde hebben en er een achterliggende openbare binnestraat paalt aan deze percelen waarlangs de overdekte autostelplaatsen dienen te ontsluiten.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan drie soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Deelzone H</u>: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li> <li>- <u>Deelzone U</u>: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;</li> <li>- <u>Deelzone G/C</u>: inplantingszone overdekte autostelplaatsen.</li> </ul> <p>Ook is één symboolaanduiding aangegeven op elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onder de vorm van een zwarte tweezijdige pijl (↔) wordt aangegeven over welke zijperceelsgrens een koppelbouwverplichting geldt tussen de hoofdgebouwen.</li> </ul> <p>De woningen op deze <b>sociale</b> percelen zullen door de individuele kopers van de percelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

#### 4.1 Voorschriften bestemming

##### 4.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een zogenaamde zorgwoning is dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Dit conform art. 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>De 6 loten voor geschakelde woningen type 4 in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngesinswoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

##### 4.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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> </ul>

	<p>- Vrije beroepen.</p> <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> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige verguningsaanvraag.</i></p>	<p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE OVERDEKTE AUTOSTELPLAATS:</u></b> Op elk bouwperceel dient verplicht een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een garage of carport van 3,5 meter breed en 6 meter diep. Deze inplanting is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek in geruite rechthoek (deelzone G/C). Naast deze verplichte overdekte autostelplaats mag een bijkomende niet-overdekte autostelplaats gerealiseerd worden indien deze verhard wordt in waterdoorlatende materialen. Beide autostelplaatsen mogen met poort afgesloten worden van de aanpalende openbare binnenstraat maar deze poorten mogen niet over het openbaar domein komen.</p> <p><b><u>DEELZONE H:</u></b> In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE FIETSENSTALLING:</u></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>

#### 4.4 Voorschriften bebouwing

##### 4.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone worden er 6 geschakelde woningen type 4 voorzien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- twee met drie vrije gevels zijnde de loten nrs.54 en 59;</li> <li>- vier met twee vrije gevels (voorgevel en achtergevel) zijnde de loten nrs. 55-56-57-58.</li> </ul> <p><i>Deze geschakelde woningen hebben een identiek symmetrisch zadeldakprofiel maar met mogelijks wisselende kroonlijsthoogtes van minstens 5 meter</i></p>	<p>De aaneengeschakelde woningen type 4 bestaan uit basisvolume in de deelzone H met symmetrisch zadeldakprofiel met hellingen van 35° en met minimale kroonlijsthoogte van 5 meter voor- en achteraan en met verplichte diepte van 9 meter in de deelzone H.</p> <p>Dit basisvolume kan eventueel gelijkvloers uitgebreid worden in de deelzone U.</p> <p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume eventueel beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximale kroonlijsthoogte</p>

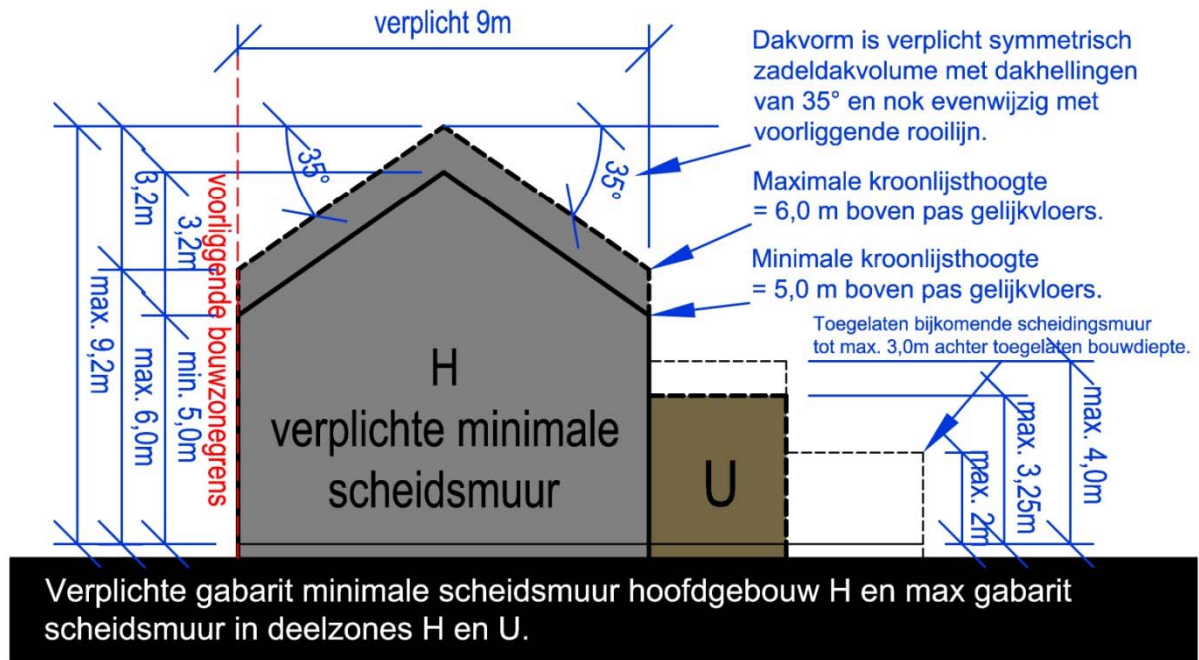
<p>tot maximaal 6 meter boven het pas gelijkvloers.</p>	<p>van 6 meter maar met behoud van identieke symmetrische zadeldakprofiel. Zie Profielschema's. Bepaalde dakuitbouwen buiten het symmetrisch zadeldakprofiel zijn toegelaten. Zie verder.</p> <p>De woning dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan.</p>
---	--

#### 4.4.2 Inplanting bebouwing

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p><b><u>DEELZONE H EN DEELZONE U</u></b> De gebouwen 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><u>SCHAKELBOUWBEPALINGEN HOOFDGEBOUW:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning in deelzone H dient verplicht geschakeld te worden met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met tweezijdige pijl op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b><u>BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONES H, G/C EN U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 12 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 2 meter van de perceelsgrenzen, mits er akkoord verkregen wordt van de aanpalende eigenaar dan kan het bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.</li> </ul>

#### Art. 4: Geschakelde woningen type 4

Profielschema verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U  
Van toepassing voor de percelen nrs. 54 t.e.m. 59.



#### 4.4.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De percelen nrs. 54 en 59 hebben slechts één zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</i></p> <p><i>Indien er een dakvolume wordt voorzien in de deelzone H kan dit bijkomende scheidsmuurdelen realiseren met de aan te koppelen woning(-en). Zie verder onder Scheidsmuurbepalingen.</i></p>	<p><b>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONES H EN U:</b> Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p><b>GABARIT in deelzone H:</b> <b>Zie Profielschema.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kroonlijsthoogte van de woning is aan de voorgevel verplicht minstens 5 meter en verplicht te detailleren als een traditionele dakrand van een hellend dak met hanggoot voorbij het voorgevelvlak of met een bakgoot die maximaal 60 cm voorbij het voorgevelvlak reikt.</li> <li>- Verplichte scheidsmuur van 9 meter lang en met symmetrisch zadeldakprofiel met kroonlijsthoogtes van minimaal 5 meter voor en achteraan en met hellingen van 35° tot de verplichte nokhoogte van 9,2 meter boven het pas gelijkvloers. De nok loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn. Dit verplichte minimale scheidsmuurelement sluit</li> </ul>

*Door geen dakuitbouwen toe te laten aan de westelijke achterzijde van de woningen kunnen er steeds zonnepanelen voorzien worden op dit dakvlak zonder hinderlijks slagschaduw van dakuitbouwen.*

aan op het deel verplichte minimale scheidsmuur van de woning op de aanpalende deelzone H met gelijkvormig zadeldakprofiel. Deze verplichte minimale scheidsmuur reikt tot aan de voorliggende rooilijn. Voorgevel verplicht in te planten op de voorliggende rooilijn.

- Dit profiel van de verplichte minimale scheidsmuur dient doorgetrokken te worden in het volume van de woning tot aan elke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Dit minimale scheidsmuurprofiel kan opgetrokken worden tot een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter maar met behoud van het opgelegde symmetrische zadeldakprofiel.
- Dakuitbouwen buiten het symmetrisch zadeldakprofiel zijn toegelaten voor zover:
  - o Deze enkel aan de voorgevelzijde zijn gesitueerd;
  - o Deze niet hoger reiken dan 2 meter boven de kroonlijsthoogte;
  - o Deze niet breder zijn dan 2 meter en op minstens 60 cm van een zijperceelsgrens verwijderd blijven;
  - o Deze gezamenlijk maximaal 1/3 van de gevallengte uitmaken.
  - o Dakvorm van de dakuitbouwen is vrij voor zover deze niet hoger reiken dan 2 meter boven de kroonlijsthoogte.
- Uitbouwen aan de voorgevel op het gelijkvloers zijn niet toegelaten.
- Uitbouwen aan de voorgevel op de verdieping: toegelaten tot maximaal 60 cm diep en maximaal 2 m breed per uitbouw en gezamenlijke breedte van de uitbouwen is maximaal 1/3 van de gevallengte. Enkel mogelijk tot 60 cm uit de linker- en rechterhoek van de voorgevel. En indien deze boven het openbaar domein komen dient een vrije hoogte van minstens 2,5 meter gevrijwaard te worden boven dit openbaar domein.

**GABARIT in deelzone U:**

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter;
- Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter;
- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde gabarit.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone U.

**GABARIT in deelzone G/C:**

- Verplichte kroonlijsthoogte is 3,25 meter;
- Dakvorm: verplicht platdak.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone G/C.

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

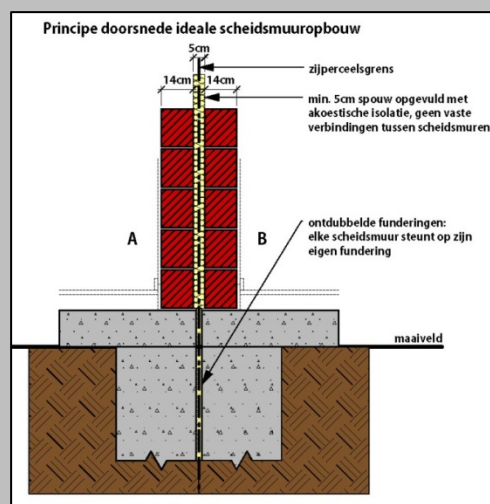
- Maximale hoogte is 3 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

### **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.
- Andere uitbouwen buiten de bouwzone dan hiervoor bepaald zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

### **TOELICHTEND**

#### *Toelichting en visie*



*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 scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemeene muur tussen de woningen.*

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

### **VERORDENEND**

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### **OPBOUW SCHEIDSMUUR:**

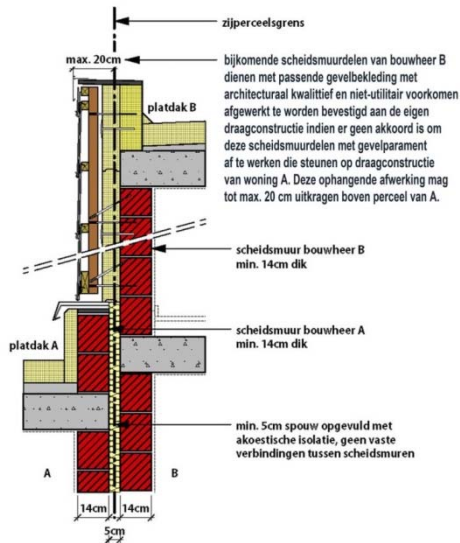
Elke scheidsmuur tussen de woningen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:

- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als 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 scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.



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

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



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

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

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

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

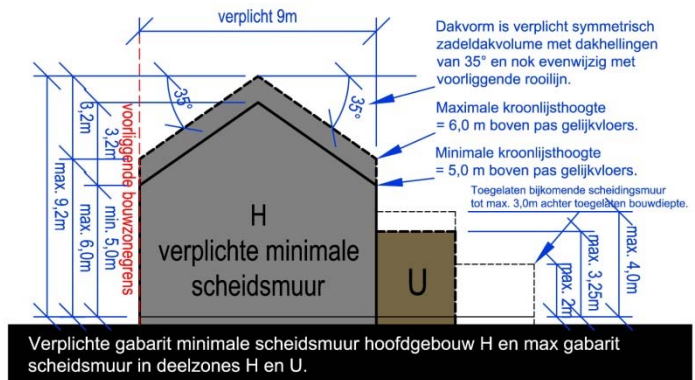


Voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

## VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL:

Art. 4: Geschakelde woningen type 4

Profielschema verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U Van toepassing voor de percelen nrs. 54 t.e.m. 59.



Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte minimale scheidsmuurprofielen van de woning in de deelzone H langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen 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.

### EVENTUELE BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN:

Indien gebruik gemaakt wordt van de gelijkvloerse bouw mogelijkheden in de deelzone U en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan aansluitend op het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H.

Indien gebruik gemaakt wordt van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de deelzone H hoger dan het minimale scheidsmuurprofiel en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan boven op de verplichte minimale scheidsmuurprofielen in de deelzone H

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H 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 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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



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

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

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

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

#### 4.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GEVELMATERIALEN</u></b></p> <p>De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar drie verschillende materialen toegelaten. De woningen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b></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>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p> <p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li> <li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3 dm<sup>2</sup>);</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li> <li>- Hout (vb. cedershingles).</li> </ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven</p>

<p><i>Middels een voldoende graad aan openheid in de voorgevel middels gevelopeningen ontstaat een positieve interactie tussen de private woning en het publieke domein. Een straatgevel die overwegend een gesloten aanblik heeft draagt bij tot een doodskarakter van het openbaar domein en ondermijnd een positief gemeenschapsgevoel in de straat.</i></p>	<p>tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p> <p><b><u>ARCHITECTURALE KWALITEITEN VOORGEVEL</u></b></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledige dichte straatwand.</p> <p>Er dient voldoende contact te zijn tussen publiek en privaat domein.</p> <p>Er dient voldoende openheid in de voorgevel gerealiseerd te worden middels minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op het gelijkvloers per 4 lopende meter voorgevelbreedte.</p>
---	--

## 4.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 4.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht 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>

### 4.5.2 Verhardingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Dit betreft de perceelsdelen die niet gelegen zijn in een deelzone H, U en G/C.</i>	Maximaal 1/3 <sup>de</sup> van de niet bebouwde tuin mag verhard worden.

### 4.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>TUIN</u></b></p> <p>De delen van het bouwperceel achter of naast de deelzones H en U en buiten de deelzone G/C dienen ingericht te worden</p>

	als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.
--	--

#### 4.5.4 Afsluitingen - Erfscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>AFSLUITINGEN</u></b></p> <p>Afsluitingen op de rooilijnen dienen volledig aan de binnenkant van het perceel te worden opgericht.</p> <p>Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Enkel levende hagen al dan niet met draad verstevigd m.u.v. cipres soorten en op plaatsen waar een scheidingmuur is voorzien, zijn toegestaan. Alle hagen dienen steeds streekeigen te zijn. De hagen dienen indien niet gemeenschappelijk, op 50 cm van de perceelsgrenzen of rooilijn aangeplant te worden.</li> <li>○ Indien een kavel zich bevindt op een kruispunt, dient voor de zichtbaarheid de haagafsluiting begrensd te worden tot max 70cm en dit in de zone van 5m uit de hoek van het voetpad (of indien geen voetpad: hoekpunt van de rooilijnen) in de beide straten.</li> <li>○ Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een scheidingmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</li> </ul> <p>Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten noch in de voortuin noch in de zij- of achtertuin.</p>

## 5. Art. 5: Zone voor geschakelde woningen type 5

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor aaneengeschakelde woningen type 5 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de vierentwintig percelen met de nummers 13 t.e.m. 20, 27 t.e.m. 34 en 41 t.e.m. 48.</i></p> <p><i>De percelen voor aaneengeschakelde woningen type 5 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl (↔).</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze 24 percelen voor aaneengeschakelde woningen type 5, is dat deze een oostelijk georiënteerde voorzijde hebben en er een achterliggende openbare binnestraat paalt aan deze percelen waarlangs de overdekte autostelplaatsen dienen te ontsluiten.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Deelzone H</u>: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li> <li>- <u>Deelzone G/C</u>: inplantingszone overdekte autostelplaatsen.</li> </ul> <p>Ook is één symboolaanduiding aangegeven op elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onder de vorm van een zwarte tweezijdige pijl (↔) wordt aangegeven over welke zijperceelsgrens een koppelingverplichting geldt tussen de hoofdgebouwen.</li> </ul>

### 5.1 Voorschriften bestemming

#### 5.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een zogenaamde zorgwoning is dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Dit conform art. 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>De loten voor geschakelde woningen type 5 in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

#### 5.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</i></p>	<p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE OVERDEKTE AUTOSTELPLAATS:</u></b> Op elk bouwperceel dient verplicht een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een garage of carport van 3,5 meter breed en 6 meter diep. Deze inplanting is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek in geruite rechthoek (deelzone G/C). Naast deze verplichte overdekte autostelplaats mag een bijkomende niet-overdekte autostelplaats gerealiseerd worden indien deze verhard wordt in waterdoorlatende materialen. Beide autostelplaatsen mogen met poort afgesloten worden van de aanpalende openbare binnenstraat maar deze poorten mogen niet over het openbaar domein komen.</p> <p><b><u>DEELZONE H:</u></b> In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE FIETSENSTALLING:</u></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> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone worden er 24 geschakelde woningen type 4 voorzien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acht met drie vrije gevels zijnde de loten nrs. 13, 20, 27, 34, 41-42, 43 en 48;</li> <li>- zestien met twee vrije gevels (voorgevel en achtergevel) zijnde de loten nrs. 14-19, 28-33 en 44-47.</li> </ul>	<p>De aaneengeschakelde woningen type 5 bestaan uit basisvolume in de deelzone H met symmetrisch zadeldakprofiel met hellingen van 35° en met minimale kroonlijsthoogte van 5 meter voor- en achteraan en met verplichte diepte van 12 meter in de deelzone H.</p> <p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume eventueel beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximale kroonlijsthoogte van 6 meter maar met behoud van identieke symmetrische zadeldakprofiel. Zie Profielschema's.</p>

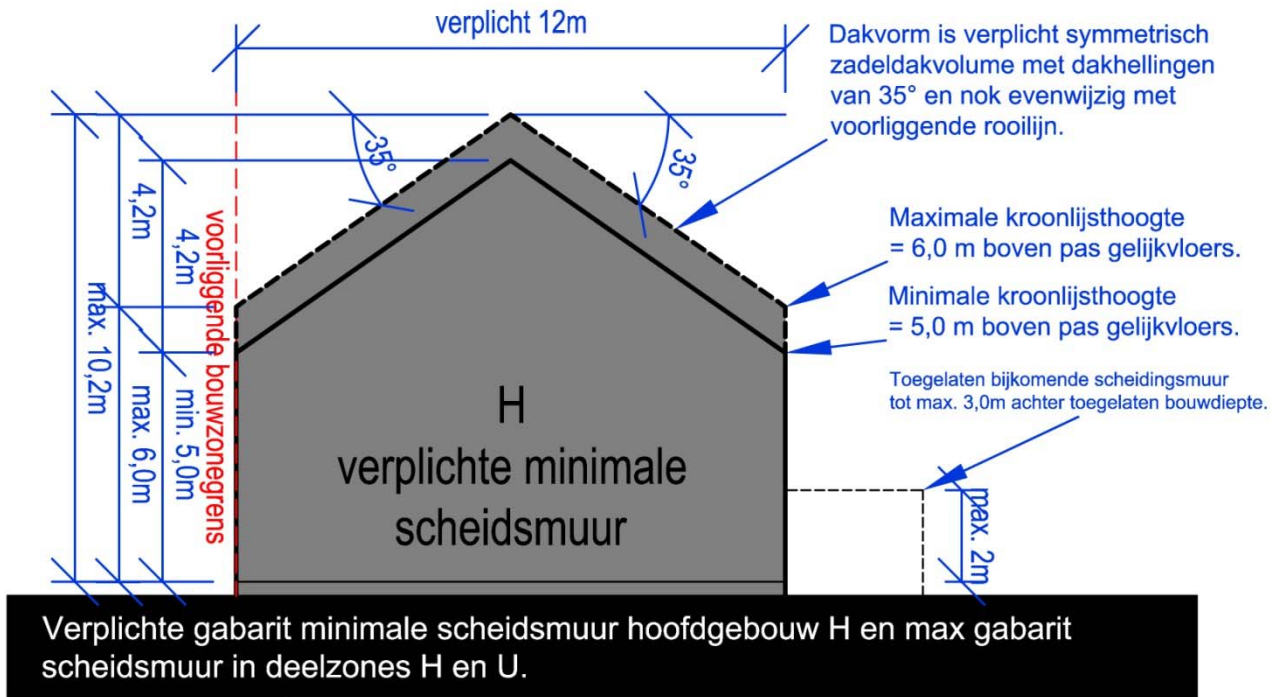
<p><i>Deze geschakelde woningen hebben een identiek symmetrisch zadeldakprofiel maar met mogelijks wisselende kroonlijsthoogtes van minstens 5 meter tot maximaal 6 meter boven het pas gelijkvloers.</i></p>	<p>Beperkte dakuitbouwen buiten het symmetrisch zadeldakprofiel zijn toegelaten. Zie verder.</p> <p>De woning dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan.</p>
---	---

#### 5.4.2 Inplanting bebouwing

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><b><u>DEELZONE H EN DEELZONE U</u></b> De gebouwen 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><u>SCHAKELBOUWBEPALINGEN HOOFDGEBOUW:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning in deelzone H dient verplicht geschakeld te worden met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met tweezijdige pijl op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b><u>BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONES H, G/C EN U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 12 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 2 meter van de perceelsgrenzen, mits er akkoord verkregen wordt van de aanpalende eigenaar dan kan het bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.</li> </ul>
--	--

Art. 5: Geschakelde woningen type 5

Profielschema verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U  
 Van toepassing voor de percelen nrs. 13 t.e.m. 20, 27 t.e.m. 34., 41 t.e.m. 48.



5.4.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONES H EN U:</b>                      Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p><b>GABARIT in deelzone H:</b>                      Zie Profielschema.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kroonlijsthoogte van de woning is aan de voorgevel verplicht minstens 5 meter en verplicht te detailleren als een traditionele dakrand van een hellend dak met hanggoot voorbij het voorgevelvlak of met een bakgoot die maximaal 60 cm voorbij het voorgevelvlak reikt.</li> <li>- Verplichte scheidsmuur van 12 meter lang en met symmetrisch zadeldakprofiel met kroonlijsthoogtes van minimaal 5 meter voor en achteraan en met hellingen van 35° tot de verplichte nokhoogte van 10,2 meter boven het pas gelijkvloers. De nok loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn. Dit verplichte minimale scheidsmuurelement sluit</li> </ul>



*Door geen dakuitbouwen toe te laten aan de westelijke achterzijde van de woningen kunnen er steeds zonnepanelen voorzien worden op dit dakvlak zonder hinderlijks slagschaduw van dakuitbouwen.*

aan op het deel verplichte minimale scheidsmuur van de woning op de aanpalende deelzone H met gelijkvormig zadeldakprofiel. Deze verplichte minimale scheidsmuur reikt tot aan de voorliggende rooilijn. Voorgevel verplicht in te planten op de voorliggende rooilijn. Met uitzondering van de loten nrs. 41-42 waar de deelzone H op 2 meter van de voorliggende rooilijn is gelegen.

- Dit profiel van de verplichte minimale scheidsmuur dient doorgetrokken te worden in het volume van de woning tot aan elke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Dit minimale scheidsmuurprofiel kan opgetrokken worden tot een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter maar met behoud van het opgelegde symmetrische zadeldakprofiel.
- Dakuitbouwen buiten het symmetrisch zadeldakprofiel zijn toegelaten voor zover:
  - o Deze enkel aan de voorgevelzijde zijn gesitueerd;
  - o Deze niet hoger reiken dan 2 meter boven de kroonlijsthoogte;
  - o Deze niet breder zijn dan 2 meter en op minstens 60 cm van een zijperceelsgrens verwijderd blijven;
  - o Deze gezamenlijk maximaal 1/3 van de gevallengte uitmaken.
  - o Dakvorm van de dakuitbouwen is vrij voor zover deze niet hoger reiken dan 2 meter boven de kroonlijsthoogte.
- Uitbouwen aan de voorgevel op het gelijkvloers zijn niet toegelaten.
- Uitbouwen aan de voorgevel op de verdieping: toegelaten tot maximaal 60 cm diep en maximaal 2 m breed per uitbouw en gezamenlijke breedte van de uitbouwen is maximaal 1/3 van de gevallengte. Enkel mogelijk tot 60 cm uit de linker- en rechterhoek van de voorgevel. En indien deze boven het openbaar domein komen dient een vrije hoogte van minstens 2,5 meter gevrijwaard te worden boven dit openbaar domein.

**GABARIT in deelzone G/C:**

- Verplichte kroonlijsthoogte is 3,25 meter;
- Dakvorm: verplicht platdak.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone G/C.

**GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en G/C:**

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

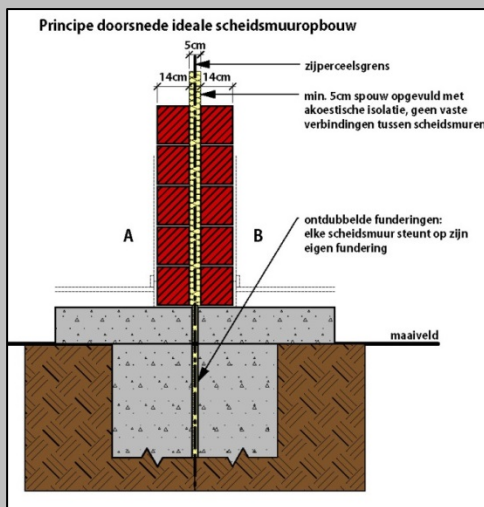
**ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:**

- 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.
- Andere uitbouwen buiten de bouwzone dan hiervoor bepaald zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

**TOELICHTEND**

*Toelichting en visie*



Deze verplichte opbouw van de scheidingsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidingsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemeene muur tussen de woningen.

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

**VERORDENEND**

Stedenbouwkundige voorschriften

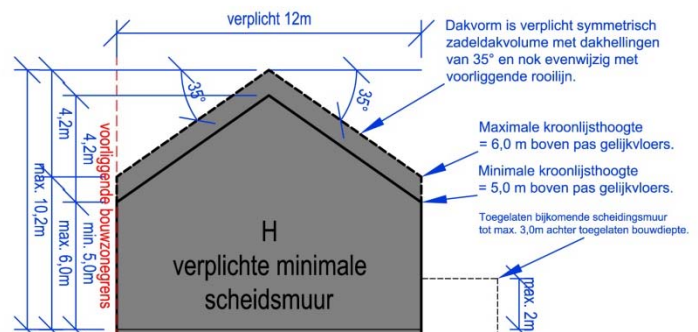
**OPBOUW SCHEIDSMUUR:**

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.

**VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFDVOLUME:**

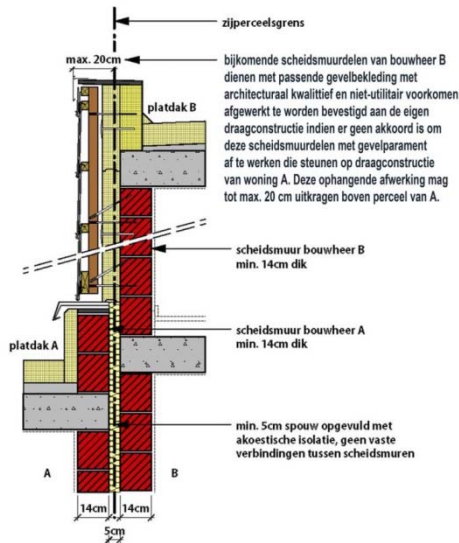
Art. 5: Geschakelde woningen type 5  
 Profielschema verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U  
 Van toepassing voor de percelen nrs. 13 t.e.m. 20, 27 t.e.m. 34., 41 t.e.m. 48.



Verplichte gabarit minimale scheidingsmuur hoofdgebouw H en max gabarit scheidingsmuur in deelzones H en U.

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

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



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

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

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

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



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

Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte minimale scheidsmuurprofielen van de woning in de deelzone H langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrenzen.

### **EVENTUELE BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN:**

Indien gebruik gemaakt wordt van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de deelzone H die hoger reiken dan het minimale scheidsmuurprofiel en indien deze tot tegen de zijperceelsgrenzen reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan boven op de verplichte minimale scheidsmuurprofielen in de deelzone H

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H 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 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

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

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

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.



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

#### 5.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GEVELMATERIALEN</u></b>            De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar drie verschillende materialen toegelaten. De woningen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b>            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>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p> <p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li> <li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3 dm<sup>2</sup>);</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li> <li>- Hout (vb. cedershingles).</li> </ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p>

<p>Middels een voldoende graad aan openheid in de voorgevel middels gevelopeningen ontstaat een positieve interactie tussen de private woning en het publieke domein. Een straatgevel die overwegend een gesloten aanblik heeft draagt bij tot een doodskarakter van het openbaar domein en ondermijnd een positief gemeenschapsgevoel in de straat.</p>	<p><b>ARCHITECTURALE KWALITEITEN VOORGEVEL</b></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledige dichte straatwand.</p> <p>Er dient voldoende contact te zijn tussen publiek en privaat domein.</p> <p>Er dient voldoende openheid in de voorgevel gerealiseerd te worden middels minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op het gelijkvloers per 4 lopende meter voorgevelbreedte.</p>
--	---

## 5.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 5.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht 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
Dit betreft de perceelsdelen die niet gelegen zijn in een deelzone H en G/C.	Maximaal 1/3 <sup>de</sup> van de niet bebouwde tuin mag verhard worden.

### 5.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
Voortuinen dienen zoveel mogelijk met groen ingevuld te worden. Voor de rest zijn opritten, toegangspaden en paden palend aan de bebouwing mogelijk. Cfr. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op	<p><b>VOORTUIN</b> (van toepassing op loten 41 en 42)</p> <p>De zone gelegen tussen bouwlijn en voorliggende rooilijn dient om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden. De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken, maximaal voor 1/3<sup>de</sup> van deze oppervlakte mag verhard worden.</p>

<p>het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (Gemeenteraad 25-01-2011)</p>	<p><b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter of naast de deelzone H en buiten de deelzone G/C dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p>
---	---

**5.5.4 Afsluitingen - Erfscheidingen**

<p><b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie</p>	<p><b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p><b>AFSLUITINGEN</b> Afsluitingen op de rooilijnen dienen volledig aan de binnenkant van het perceel te worden opgericht.</p> <p>Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Enkel levende hagen al dan niet met draad versterkt m.u.v. cipres soorten en op plaatsen waar een scheidsmuur is voorzien, zijn toegestaan. Alle hagen dienen steeds streekeigen te zijn. De hagen dienen indien niet gemeenschappelijk, op 50 cm van de perceelsgrenzen of rooilijn aangeplant te worden.</li> <li>○ Indien een kavel zich bevindt op een kruispunt, dient voor de zichtbaarheid de haagafsluiting begrensd te worden tot max 70cm en dit in de zone van 5m uit de hoek van het voetpad (of indien geen voetpad: hoekpunt van de rooilijnen) in de beide straten.</li> <li>○ Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een scheidsmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</li> </ul> <p>Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten noch in de voortuin noch in de zij- of achtertuin.</p>

## 6. Art. 6: Zone voor geschakelde woningen type 6

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor aaneengeschakelde woningen type 6 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de tweewentwintig percelen met de nummers 7 t.e.m. 12, 21 t.e.m. 26, 35 t.e.m. 40 en 60 t.e.m. 63.</i></p> <p><i>De percelen voor aaneengeschakelde woningen type 6 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl (↔).</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze 22 percelen voor aaneengeschakelde woningen type 6, is dat deze een westelijk georiënteerde voorzijde hebben en er een achterliggende openbare binnestraat paalt aan deze percelen waarlangs de overdekte autostelplaatsen dienen te ontsluiten.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Deelzone H</u>: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li><li>- <u>Deelzone U</u>: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;</li><li>- <u>Deelzone G/C</u>: inplantingszone overdekte autostelplaatsen.</li></ul> <p>Ook is één symboolaanduiding aangegeven op elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Onder de vorm van een zwarte tweezijdige pijl (↔) wordt aangegeven over welke zijperceelsgrens een koppelingverplichting geldt tussen de hoofdgebouwen.</li></ul> <p>De woningen op deze percelen zullen door de individuele kopers van de percelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

### 6.1 Voorschriften bestemming

#### 6.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een zogenaamde zorgwoning is dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Dit conform art. 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>De loten voor geschakelde woningen type 6 in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

## 6.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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>

## 6.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE OVERDEKTE AUTOSTELPLAATS:</u></b> Op elk bouwperceel dient verplicht een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een garage of carport van 3,5 meter breed en 6 meter diep. Deze inplanting is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek in geruite rechthoek (deelzone G/C). Naast deze verplichte overdekte autostelplaats mag een bijkomende niet-overdekte autostelplaats gerealiseerd worden indien deze verhard wordt in waterdoorlatende materialen. Beide autostelplaatsen mogen met poort afgesloten worden van de aanpalende openbare binnenstraat maar deze poorten mogen niet over het openbaar domein komen.</p> <p><b><u>DEELZONE H:</u></b> In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE FIETSENSTALLING:</u></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>
<p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige verguningsaanvraag.</i></p>	

## 6.4 Voorschriften bebouwing

### 6.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone worden er 22 geschakelde woningen type 3 voorzien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- acht met drie vrije gevels zijnde de loten nrs.7, 12, 21, 26, 35, 40, 60 en 63;</li></ul>	<p>De aaneengeschakelde woningen type 6 bestaan uit basisvolume met minimale kroonlijsthoogte van 5,5 meter en met verplichte diepte van 8 meter in de deelzone H langs de noorde-</p>



<p>- veertien met twee vrije gevels (voor-gevel en achtergevel) zijnde de loten nrs. 8-11, 22-25, 36-39 en 61-62.</p> <p>Deze geschakelde woningen hebben een vrijstaand karakter in het straatbeeld daar het basisvolume dat 2 bouwlagen hoog is niet gekoppeld wordt met het aanpalende basisvolume dat 2 bouwlagen hoog is.</p>	<p>lijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Dit minimale basisvolume reikt tot maximaal de derde meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</p> <p>Langs de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting is het basisvolume verplicht slechts één bouwlaag hoog. Tot de derde meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting is het verplichte basisvolume minstens 3,25 meter hoog en verplicht 8 meter diep.</p> <p>Dit basisvolume kan eventueel gelijkvloers uitgebreid worden in de deelzone U.</p> <p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume eventueel beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximaal 2 bouwlagen met dakvolume en dit tot maximaal de derde meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Boven de maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende daken toegelaten. Zie Profielschema's.</p> <p>De woning dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan.</p>
--	--

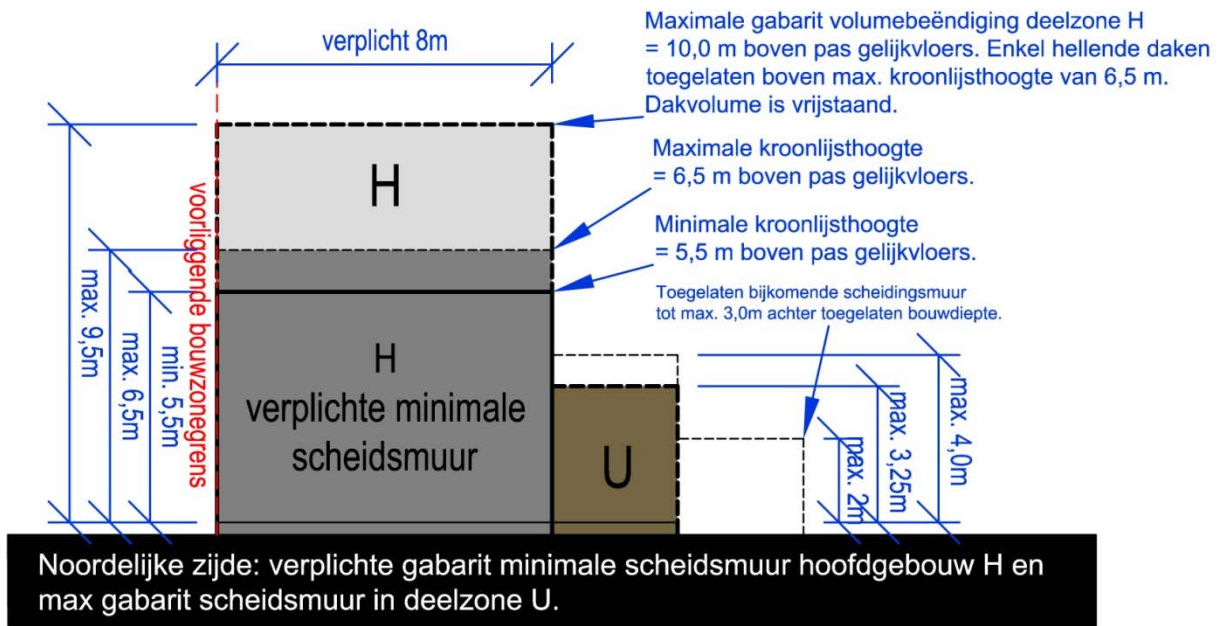
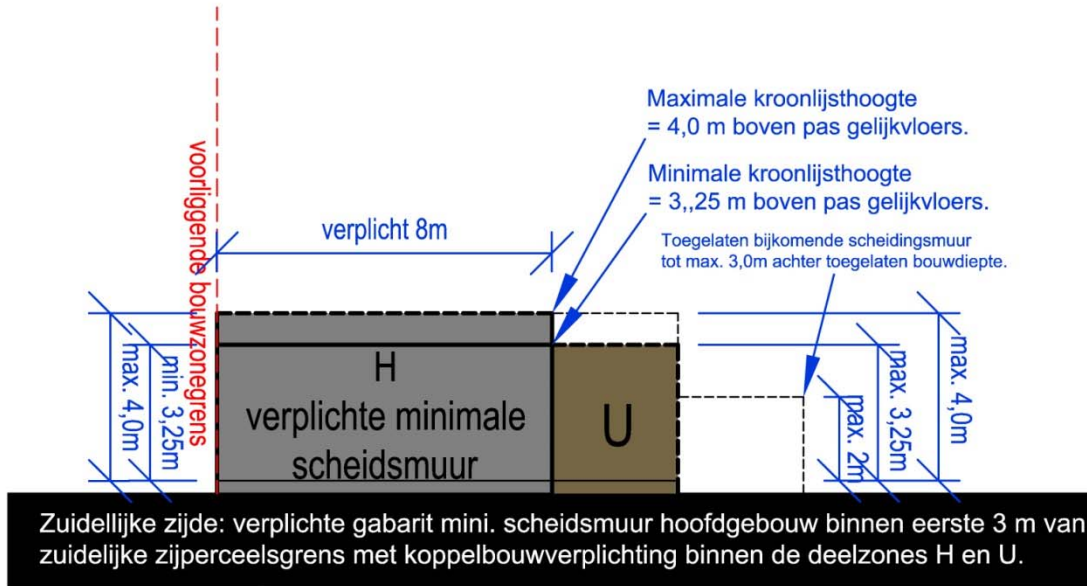
#### 6.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>DEELZONE H EN DEELZONE U</u></b></p> <p>De gebouwen 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><u>SCHAKELBOUWBEPALINGEN HOOFDGEBOUW:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning in deelzone H dient verplicht geschakeld te worden met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met tweezijdige pijl op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b><u>BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONES H, G/C EN U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 12 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 2 meter van de perceelsgrenzen, mits er akkoord verkregen wordt van de aanpalende eigenaar dan kan het bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.</li> </ul>

Art. 6: Geschakelde woningen type 6

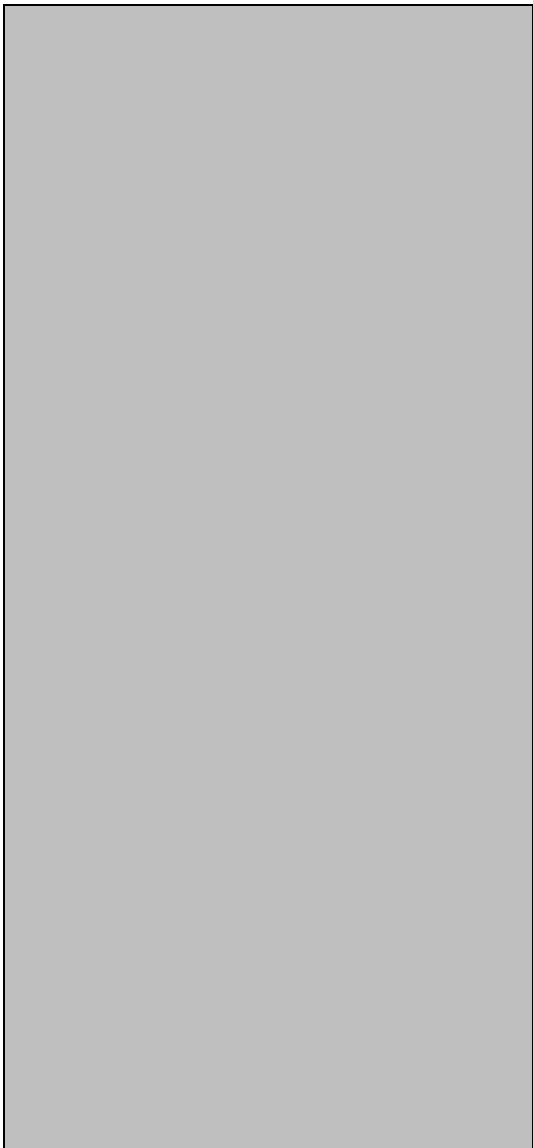
Profielschema's verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U

Van toepassing voor de percelen nrs. 7 t.e.m. 12, 21 t.e.m. 26., 35 t.e.m. 40, 60 t.e.m. 63.



### 6.4.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De percelen nrs. 7, 21, 35 en 60 hebben geen noordelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Hier kan het basisvolume over de gehele deelzone H minstens 3,25 meter hoog zijn.</i></p> <p><i>De percelen nrs. 12, 26, 40 en 63 hebben geen zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Hier kan het basisvolume over de gehele deelzone H minstens 5,5 meter hoog zijn.</i></p> <p><i>De overige percelen hebben allen een basisvolume van minstens 5,5 meter hoog aan de noordelijke zijde en van minstens 3,25 meter aan de zuidelijke zijde van de deelzone H.</i></p> <p><i>Indien er een dakvolume wordt voorzien in de deelzone H kan dit bijkomende scheidsmuurdelen realiseren met de aan te koppelen woning(-en). Zie verder onder Scheidsmuurbepalingen.</i></p>	<p><b><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONES H EN U:</u></b></p> <p>Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p><b><u>GABARIT in deelzone H:</u></b>  <b>Zie Profielschema.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verplichte minimale scheidsmuur van 8 meter lang en minstens 5,5 meter hoog langs de noordelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Dit verplichte scheidsmuurelement sluit aan op het deel verplichte minimale scheidsmuur van de woning op de aanpalende deelzone H maar aan diens zuidelijke zijperceelsgrens. Deze noordelijke scheidsmuur kan opgetrokken worden tot maximaal 6,5 meter boven het pas gelijkvloers.</li> <li>- Verplichte minimale scheidsmuur van 8 meter lang en minstens 3,25 meter hoog langs de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze scheidsmuur kan opgetrokken worden tot maximaal 4 meter boven het pas gelijkvloers.</li> <li>- Volumebeëindiging op maximaal 9,5 meter binnen de deelzone H tot maximaal de derde meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</li> <li>- Volumebeëindiging op maximaal 4 meter binnen de eerste 3 meter van de zuidelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</li> <li>- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde maximale gabarit. Maar boven de maximale kroonlijsthoogtes zijn enkel hellende daken toegelaten. Het eventuele dakvolume met is vrijstaand.</li> <li>- Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers.</li> <li>- Uitbouwen aan de voorgevel op het gelijkvloers zijn niet toegelaten.</li> <li>- Uitbouwen aan de voorgevel op de verdieping: toegelaten tot maximaal 60 cm diep en maximaal 2 m breed per uitbouw en gezamenlijke breedte van de uitbouwen is maximaal 1/3 van de gevellengte. Enkel mogelijk tot 60 cm uit de linker- en rechterhoek van de voorgevel. En indien deze boven het openbaar domein komen dient een vrije hoogte van minstens 2,5 meter gevrijwaard te worden boven dit openbaar domein.</li> </ul>



**GABARIT in deelzone U:**

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter;
- Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter;
- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde gabarit.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone U.

**GABARIT in deelzone G/C:**

- Verplichte kroonlijsthoogte is 3,25 meter;
- Dakvorm: verplicht platdak.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone G/C.

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

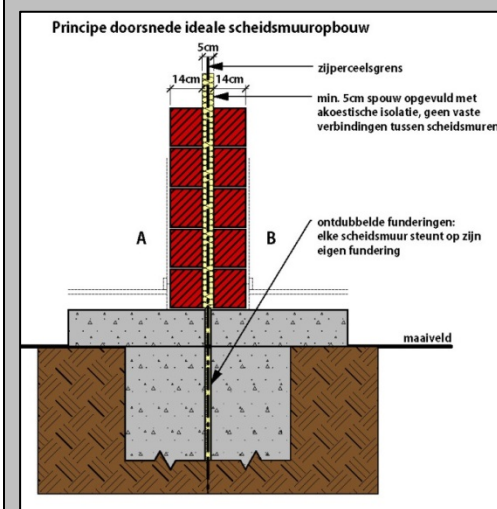
- Maximale hoogte is 3 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

**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.
- Andere uitbouwen buiten de bouwzone dan hiervoor bepaald zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

**TOELICHTEND**

*Toelichting en visie*



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

**VERORDENEND**

Stedenbouwkundige voorschriften

**OPBOUW SCHEIDSMUUR:**

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

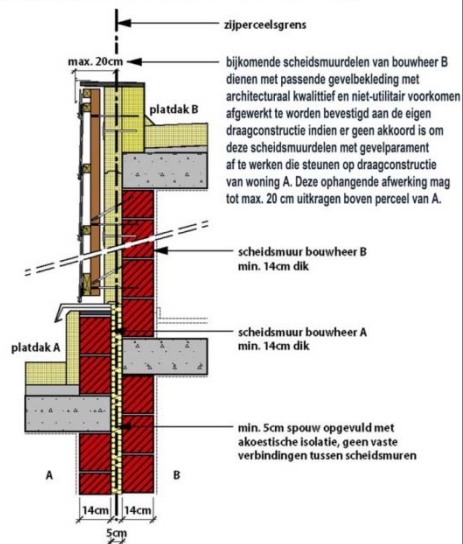
- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.
- Tussen beide scheidsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er

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.

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)



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

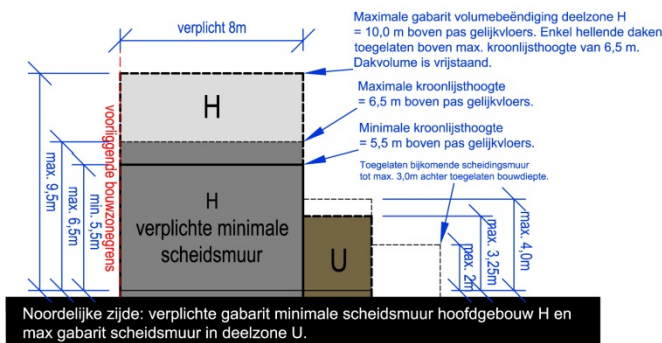
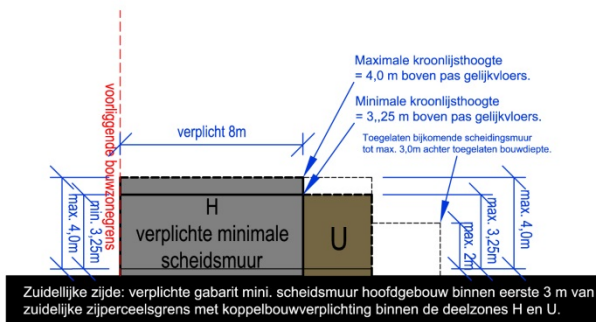
Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

- Gevelpleister;
- Gevelpannen;
- Sidings;
- Gevelplanken,

geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

## VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFDVOLUME:

Art. 6: Geschakelde woningen type 6  
Profielschema's verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U  
Van toepassing voor de percelen nrs. 7 t.e.m. 12, 21 t.e.m. 26., 35 t.e.m. 40, 60 t.e.m. 63.



Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte minimale scheidsmuurprofielen van de woning in de deelzone H langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen 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.

## EVENTUELE BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN:

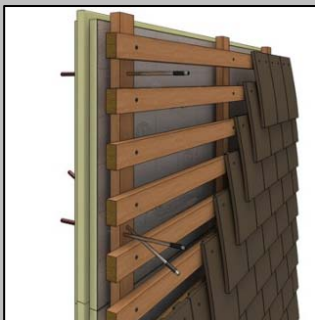
Indien gebruik gemaakt wordt van de gelijkvloerse bouw mogelijkheden in de deelzone U en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan aansluitend op het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H.

Indien gebruik gemaakt wordt van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de deelzone H hoger dan het minimale scheidsmuurprofiel en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan boven op de verplichte minimale scheidsmuurprofielen in de deelzone H

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte minimale scheidsmuurprofiel

- *Steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.*

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



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

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



in de deelzone H 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 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

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

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

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

#### 6.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GEVELMATERIALEN</u></b></p> <p>De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar drie verschillende materialen toegelaten. De woningen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b></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><i>Middels een voldoende graad aan openheid in de voorgevel middels gevelopeningen ontstaat een positieve interactie tussen de private woning en het publieke domein. Een straatgevel die overwegend een gesloten aanblik heeft draagt bij tot een doodskarakter van het openbaar domein en ondermijnd een positief gemeenschapsgevoel in de straat.</i></p>	<p>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p> <p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li> <li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3 dm<sup>2</sup>);</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li> <li>- Hout (vb. cedersingles).</li> </ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p> <p><b><u>ARCHITECTURALE KWALITEITEN VOORGEVEL</u></b></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledige dichte straatwand.</p> <p>Er dient voldoende contact te zijn tussen publiek en privaat domein.</p> <p>Er dient voldoende openheid in de voorgevel gerealiseerd te worden middels minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op het gelijkvloers per 4 lopende meter voorgevelbreedte.</p>
---	--

## 6.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 6.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht 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>

### 6.5.2 Verhardingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Dit betreft de perceelsdelen die niet gelegen zijn in een deelzone H, U en G/C.</i>	Maximaal 1/3 <sup>de</sup> van de niet bebouwde tuin mag verhard worden.

### 6.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Voortuinen dienen zoveel mogelijk met groen ingevuld te worden. Voor de rest zijn opritten, toegangspaden en paden palend aan de bebouwing mogelijk. Cfr. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (Gemeenteraad 25-01-2011)</i>	<p><b>VOORTUIN</b> De zone gelegen tussen bouwlijn en voorliggende rooilijn dient om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden. De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken, maximaal voor 1/3<sup>de</sup> van deze oppervlakte mag verhard worden.</p> <p><b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter of naast de deelzones H en U en buiten de deelzone G/C dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p>

### 6.5.4 Afsluitingen - Erfscheidingsen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>AFSLUITINGEN</b> Afsluitingen op de rooilijnen dienen volledig aan de binnenkant van het perceel te worden opgericht.</p> <p>Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Enkel levende hagen al dan niet met draad verstevigd m.u.v. cipres soorten en op plaatsen waar een scheidingmuur is voorzien, zijn toegestaan. Alle hagen dienen steeds streekeigen te zijn. De hagen dienen indien niet gemeenschappelijk, op 50 cm van de perceelsgrenzen of rooilijn aangeplant te worden.</li> <li>o Indien een kavel zich bevindt op een kruispunt, dient voor de zichtbaarheid de haagafsluiting begrensd te worden tot max 70cm en dit in de zone van 5m uit de hoek van het voetpad (of indien geen voetpad: hoekpunt van de rooilijnen) in de beide straten.</li> <li>o Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een scheidingmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</li> </ul> <p>Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfseiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten noch in de voortuin noch in de zij- of achtertuin.</p>



## 7. Art. 7: Zone voor geschakelde woningen type 7

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor aaneengeschakelde woningen type 7 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de vijf percelen met de nummers 2 t.e.m. 6.</i></p> <p><i>De percelen voor aaneengeschakelde woningen type 7 worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl (↔).</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze 5 percelen voor aaneengeschakelde woningen type 7, is dat deze een oostelijk georiënteerde voorzijde en er geen langs-parkeerplaatsen zijn langs de voorliggende rooilijn. Wel is de deelzone H op 2 meter van de voorliggende rooilijn gehouden en dient er een open autostelplaats gevrijwaard te worden in de deelzone H (uitgezonderd op lot 2 waar in de 3,5 meter vrije zijtuin een open autostelplaats dient ingericht te worden).</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Deelzone H</u>: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li> <li>- <u>Deelzone U</u>: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw.</li> </ul> <p>Ook zijn twee soorten symboolaanduidingen aangegeven op elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) wordt aangegeven waar de verplichte oprit dient gerealiseerd te worden op elk perceel.</li> <li>- Onder de vorm van een zwarte tweezijdige pijl (↔) wordt aangegeven over welke zijperceelsgrens een koppelingverplichting geldt tussen de hoofdgebouwen.</li> </ul> <p>De woningen op deze percelen zullen door de individuele kopers van de percelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

### 7.1 Voorschriften bestemming

#### 7.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een zogenaamde zorgwoning is dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Dit conform art. 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>De 5 loten voor geschakelde woningen type 7 in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

## 7.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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>

## 7.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Confer gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.</i></p> <p><i>Door geen garagepoort toe te laten binnen de eerste 6 meter van de voorliggende rooilijn is steeds een niet afgesloten (inpanidige) autostelplaats op het betrokken perceel gegarandeerd.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige vergunningaanvraag.</i></p>	<p>Op elk lot dient er minstens 1 auto op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p>Indien de bruto-vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m<sup>2</sup> dan dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE OPRIT:</u></b></p> <p>Op elk bouwperceel dient verplicht een oprit gerealiseerd te worden van minstens 3 meter en maximaal 3,5 meter breed en 5 meter diep. Deze inplanting is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek.</p> <p>Deze verplichte oprit is deels binnen de deelzone H gesitueerd op de percelen nrs. 3-4-5-6.</p> <p>In de deelzones H en U mogen bijkomende autostelplaatsen ingericht worden indien deze aansluiten op de verplichte oprit</p> <p>In de deelzone H mag geen garagepoort voorzien worden binnen de eerste 6 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>Deze verplichte oprit dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p><b><u>VERPLICHTE CARPORT LOT 2</u></b></p> <p>De verplichte oprit voor lot 2 is gelegen langs de noordelijke zijperceelsgrens naast de deelzone H. Aansluitend op deze verplichte oprit is verplicht een carport te realiseren.</p> <p>Zie verder onder 7.4.2 Inplanting bebouwing, Carport Lot 2.</p> <p>Deze verplichte oprit dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p><b><u>VERPLICHTE FIETSENSTALLING:</u></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>

## 7.4 Voorschriften bebouwing

### 7.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone worden er 5 geschakelde woningen type 7 voorzien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- twee met drie vrije gevels zijnde de loten nrs. 2 en 6;</li> <li>- drie met twee vrije gevels (voorgevel en achtergevel) zijnde de loten nrs. 3-5.</li> </ul> <p><i>Deze geschakelde woningen hebben een identiek symmetrisch zadeldakprofiel maar met mogelijks wisselende kroonlijsthoogtes van minstens 5 meter tot maximaal 6 meter boven het pas gelijkvloers.</i></p>	<p>De aaneengeschakelde woningen type 7 bestaan uit basisvolume in de deelzone H met symmetrisch zadeldakprofiel met hellingen van 35° en met minimale kroonlijsthoogte van 5 meter voor- en achteraan en met verplichte diepte van 9 meter in de deelzone H.</p> <p>Dit basisvolume kan eventueel gelijkvloers uitgebreid worden in de deelzone U.</p> <p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume eventueel beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximale kroonlijsthoogte van 6 meter maar met behoud van identieke symmetrische zadeldakprofiel. Zie Profielschema's.</p> <p>Beperkte dakuitbouwen buiten het symmetrisch zadeldakprofiel zijn toegelaten. Zie verder.</p> <p>De woning dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan.</p>

### 7.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>DEELZONE H EN DEELZONE U</u></b></p> <p>De gebouwen 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><u>SCHAKELBOUWBEPALINGEN HOOFDGEBOUW:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning in deelzone H dient verplicht geschakeld te worden met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met tweezijdige pijl op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b><u>BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONES H EN U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 12 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 2 meter van de perceelsgrenzen indien de erfscheiding niet bestaat uit tuinmuur of indien er akkoord verkregen wordt van de aanpalende eigenaar om het bijgebouw op de perceelsgrens op te trekken.</li> </ul>

### **CARPORT op lot nr. 2:**

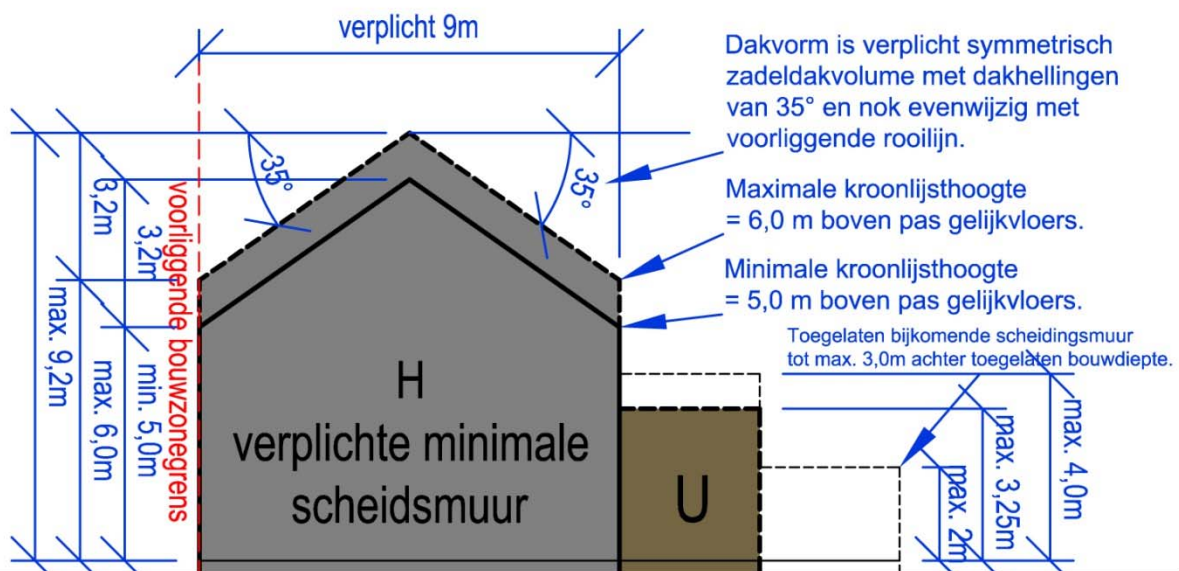
Op lot nr. 2 dient verplicht een carport in de zijtuin opgericht te worden aansluitend bij de verplichte oprit.

- De hoogte beperkt blijft tot max. 3,25 meter met verplicht platdak;
- De oppervlakte beperkt blijft tot 21 m<sup>2</sup>,
- Deze ingeplant wordt op 6 meter van de voorliggende rooilijn,
- Deze op minstens 1 meter van de zijperceelsgrens verwijderd blijft.

Deze carport met max. opp. van 21 m<sup>2</sup> kan bovenop de 12 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

### Art. 7: Geschakelde woningen type 7

Profielschema verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U  
Van toepassing voor de percelen nrs. 2 t.e.m. 6.



Verplichte gabarit minimale scheidsmuur hoofdgebouw H en max gabarit scheidsmuur in deelzones H en U.

#### 7.4.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
	<b><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONES H EN U:</u></b> Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

*De percelen nrs. 2 en 6 hebben slechts één zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.*

*Door geen dakuitbouwen toe te laten aan de westelijke achterzijde van de woningen kunnen er steeds zonnepanelen voorzien worden op dit dakvlak zonder hinderlijks slagschaduw van dakuitbouwen.*

#### **GABARIT in deelzone H:**

##### **Zie Profielschema.**

- De kroonlijsthoogte van de woning is aan de voorgevel verplicht minstens 5 meter en verplicht te detailleren als een traditionele dakrand van een hellend dak met hanggoot voorbij het voorgevelvlak of met een dakgoot die maximaal 60 cm voorbij het voorgevelvlak reikt.
- Verplichte scheidsmuur van 9 meter lang en met symmetrisch zadeldakprofiel met kroonlijsthoogtes van minimaal 5 meter voor en achteraan en met hellingen van 35° tot de verplichte nokhoogte van 9,2 meter boven het pas gelijkvloers. De nok loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn. Dit verplichte minimale scheidsmuurelement sluit aan op het deel verplichte minimale scheidsmuur van de woning op de aanpalende deelzone H met gelijkvormig zadeldakprofiel. Deze verplichte minimale scheidsmuur reikt tot aan de voorliggende rooilijn. Voorgevel verplicht in te planten op de voorliggende rooilijn.
- Dit profiel van de verplichte minimale scheidsmuur dient doorgetrokken te worden in het volume van de woning tot aan elke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Dit minimale scheidsmuurprofiel kan opgetrokken worden tot een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter maar met behoud van het opgelegde symmetrische zadeldakprofiel.
- Dakuitbouwen buiten het symmetrisch zadeldakprofiel zijn toegelaten voor zover:
  - o Deze enkel aan de voorgevelzijde zijn gesitueerd;
  - o Deze niet hoger reiken dan 2 meter boven de kroonlijsthoogte;
  - o Deze niet breder zijn dan 2 meter en op minstens 60 cm van een zijperceelsgrens verwijderd blijven;
  - o Deze gezamenlijk maximaal 1/3 van de gevallengte uitmaken.
  - o Dakvorm van de dakuitbouwen is vrij voor zover deze niet hoger reiken dan 2 meter boven de kroonlijsthoogte.

#### **GABARIT in deelzone U:**

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter;
- Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter;
- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde gabarit.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone U.

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

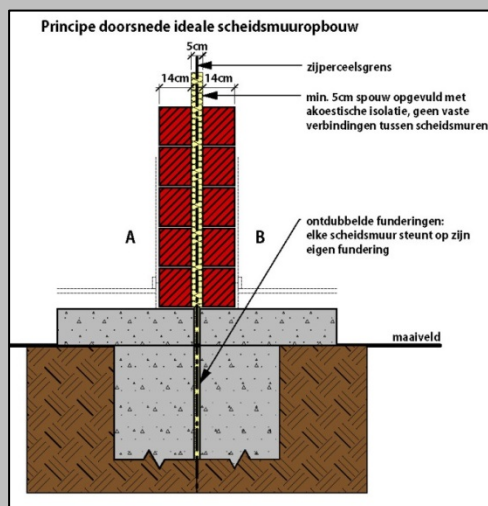
- Maximale hoogte is 3 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

#### **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.
- Andere uitbouwen buiten de bouwzone dan hiervoor bepaald zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

#### **TOELICHTEND**

##### *Toelichting en visie*



*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 voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemeene muur tussen de woningen.*

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

#### **VERORDENEND**

##### Stedenbouwkundige voorschriften

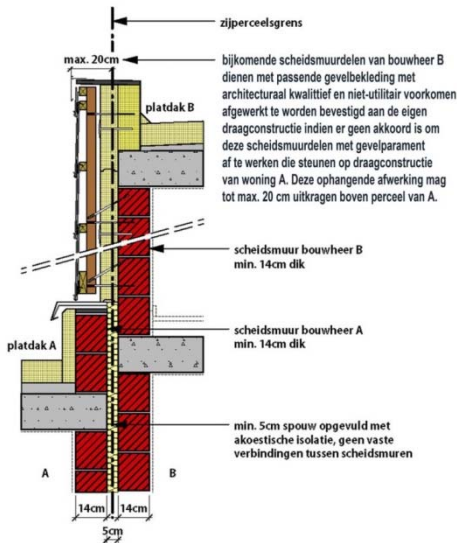
#### **OPBOUW SCHEIDSMUUR:**

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 voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.
- Tussen beide scheidsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

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

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



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

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

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

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

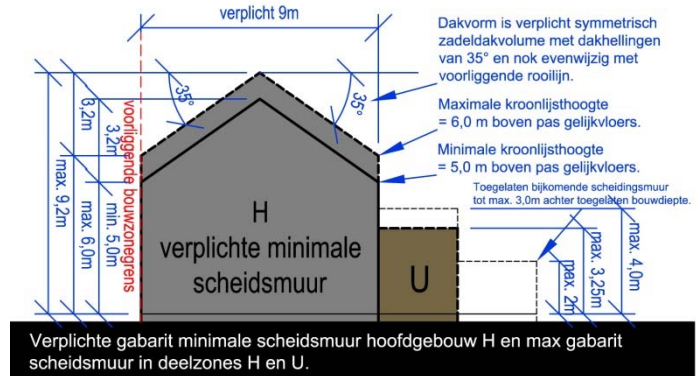


Voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

## VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL: HOOFDVOLUME:

Art. 7: Geschakelde woningen type 7

Profielschema verplichte minimale scheidsmuren en max. gabarit deelzones H en U Van toepassing voor de percelen nrs. 2 t.e.m. 6.



Verplichte gabarit minimale scheidsmuur hoofdgebouw H en max gabarit scheidsmuur in deelzones H en U.

Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte minimale scheidsmuurprofielen van de woning in de deelzone H langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrenzen.

## EVENTUELE BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN:

Indien gebruik gemaakt wordt van de gelijkvloerse bouwmogelijkheden in de deelzone U en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan aansluitend op het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H.

Indien gebruik gemaakt wordt van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de deelzone H hoger dan het minimale scheidsmuurprofiel en indien deze tot tegen de zijperceelsgrens reiken, kunnen er bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan boven op de verplichte minimale scheidsmuurprofielen in de deelzone H

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte minimale scheidsmuurprofiel in de deelzone H 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 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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



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

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

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

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

#### 7.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GEVELMATERIALEN</u></b></p> <p>De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar drie verschillende materialen toegelaten. De woningen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b></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>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p> <p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li> <li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3 dm<sup>2</sup>);</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li> <li>- Hout (vb. cedershingles).</li> </ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven</p>



<p><i>Middels een voldoende graad aan openheid in de voorgevel middels gevelopeningen ontstaat een positieve interactie tussen de private woning en het publieke domein. Een straatgevel die overwegend een gesloten aanblik heeft draagt bij tot een doodskarakter van het openbaar domein en ondermijnd een positief gemeenschapsgevoel in de straat.</i></p>	<p>tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p> <p><b><u>ARCHITECTURALE KWALITEITEN VOORGEVEL</u></b></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledige dichte straatwand.</p> <p>Er dient voldoende contact te zijn tussen publiek en privaat domein.</p> <p>Er dient voldoende openheid in de voorgevel gerealiseerd te worden middels minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op het gelijkvloers per 4 lopende meter voorgevelbreedte.</p>
---	--

## 7.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 7.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><i>Toelichting en visie</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht 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>

### 7.5.2 Verhardingen

<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>Dit betreft de perceelsdelen die niet gelegen zijn in een deelzone H en U.</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Maximaal 1/3<sup>de</sup> van de niet bebouwde tuin mag verhard worden.</p>

### 7.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Voortuinen dienen zoveel mogelijk met groen ingevuld te worden. Voor de rest zijn opritten, toegangspaden en paden palend aan de bebouwing mogelijk. Cfr. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (Gemeenteraad 25-01-2011)</i>	<b>VOORTUIN</b> De zone gelegen tussen bouwlijn en voorliggende rooilijn dient om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden. De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken, maximaal voor 1/3 <sup>de</sup> van deze oppervlakte mag verhard worden.  <b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter of naast de deelzones H en U dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

### 7.5.4 Afsluitingen - Erfscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>AFSLUITINGEN</b> Afsluitingen op de rooilijnen dienen volledig aan de binnenkant van het perceel te worden opgericht.  Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"><li>o Enkel levende hagen al dan niet met draad verstevigd m.u.v. cipres soorten en op plaatsen waar een scheidingsmuur is voorzien, zijn toegestaan. Alle hagen dienen steeds streekeigen te zijn. De hagen dienen indien niet gemeenschappelijk, op 50 cm van de perceelsgrenzen of rooilijn aangeplant te worden.</li><li>o Indien een kavel zich bevindt op een kruispunt, dient voor de zichtbaarheid de haagafsluiting begrensd te worden tot max 70cm en dit in de zone van 5m uit de hoek van het voetpad (of indien geen voetpad: hoekpunt van de rooilijnen) in de beide straten.</li><li>o Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een scheidingsmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</li></ul> Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten noch in de voortuin noch in de zij- of achtertuin.

## 8. Art. 8 Zone voor vrijstaande woningen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor vrijstaande woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de twee percelen met de nummers 1 en 64.</i></p> <p><i>De percelen voor vrijstaande woningen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone voor het hoofdgebouw dat vrijstaand is.</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze 2 percelen voor vrijstaande woningen is dat deze een met een perceelsgrens palen aan een openbare binnestraat waarlangs de overdekte autostelplaatsen dienen te ontsluiten.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan drie soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Deelzone H</u>: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li><li>- <u>Deelzone U</u>: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw (enkel op perceel nr. 1).</li><li>- <u>Deelzone G/C</u>: inplantingszone overdekte autostelplaatsen (enkel op perceel nr. 64).</li></ul> <p>De woningen op deze percelen zullen door de individuele kopers van de percelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

### 8.1 Voorschriften bestemming

#### 8.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een zogenaamde zorgwoning is dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Dit conform art. 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	<p>De 2 loten voor vrijstaande woningen in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

#### 8.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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>

### 8.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de stedenbouwkundige verguningsaanvraag.</i></p>	<p>Op elk lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein gestald kunnen worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE OVERDEKTE AUTOSTELPLAATS:</u></b></p> <p><u>Perceel nr. 1:</u> Op dit perceel dienen de autostelplaatsen binnen de deelzone U gerealiseerd te worden en verplicht ontsloten te worden naar de noordelijk gelegen openbare binnenstraat.</p> <p><u>Perceel nr. 64:</u> Op dit bouwperceel dient verplicht een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een garage of carport van 3,5 meter breed en 6 meter diep. Deze inplanting is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek in geruite rechthoek (deelzone G/C). Naast deze verplichte overdekte autostelplaats mag een bijkomende niet-overdekte autostelplaats gerealiseerd worden indien deze verhard wordt in waterdoorlatende materialen. Beide autostelplaatsen mogen met poort afgesloten worden van de aanpalende openbare binnenstraat maar deze poorten mogen niet over het openbaar domein komen.</p> <p><b><u>DEELZONE H:</u></b> In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.</p> <p><b><u>VERPLICHTE FIETSENSTALLING:</u></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>

### 8.4 Voorschriften bebouwing

#### 8.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De vrijstaande woningen bestaan uit basisvolume in de deelzone H dat maximaal 2 bouwlagen hoog is al dan niet met dakvolume.</p> <p>Dit basisvolume kan eventueel gelijkvloers uitgebreid worden in de deelzone U.</p> <p>Binnen de deelzone H kan het basisvolume eventueel beperkt uitgebreid worden in de hoogte tot maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter. Boven deze maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende daken toegelaten tot maximale volumebeëindiging van 9,5 meter boven het pas gelijkvloers.</p>

#### 8.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b><u>DEELZONE H EN DEELZONE U</u></b> De gebouwen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H en deelzone U.  De deelzones H en U mogen volledig bebouwd worden.  <b><u>BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONES H, G/C EN U:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 12 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 2 meter van de perceelsgrenzen, mits er akkoord verkregen wordt van de aanpalende eigenaar dan kan het bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.</li></ul>

#### 8.4.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONES H EN U:</u></b> Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.  <b><u>GABARIT in deelzone H:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- De kroonlijsthoogte van de woning is maximaal 6,5 meter.</li><li>- Volumebeëindiging ligt op maximaal 9,5 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde maximale gabarit. Maar boven de maximale kroonlijsthoogtes zijn enkel hellende daken toegelaten. Het eventuele dakvolume met is vrijstaand.</li><li>- Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzone H, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak. Dakterrassen mogen niet hoger gelegen zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Uitbouwen aan de voorgevel op het gelijkvloers zijn niet toegelaten.</li><li>- Uitbouwen aan de voorgevel op de verdieping: toegelaten tot maximaal 60 cm diep en maximaal 2 m breed per uitbouw en gezamenlijke breedte van de uitbouwen is maximaal 1/3 van de gevellingte. Enkel mogelijk tot 60 cm uit de linker- en rechterhoek van de voorgevel. En indien deze boven het openbaar domein komen dient een vrije hoogte</li></ul>

	<p>van minstens 2,5 meter gevrijwaard te worden boven dit openbaar domein.</p> <p><b><u>GABARIT in deelzone U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter;</li> <li>- Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter;</li> <li>- Dakvorm: vrij binnen het bepaalde gabarit.</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone U.</li> </ul> <p><b><u>GABARIT in deelzone G/C:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verplichte kroonlijsthoogte is 3,25 meter;</li> <li>- Dakvorm: verplicht platdak.</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone G/C.</li> </ul> <p><b><u>GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale hoogte is 3 meter;</li> <li>- Dakvorm is vrij.</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.</li> </ul> <p><b><u>ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor zover voorzien binnen het volume van de woning.</li> <li>- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.</li> <li>- Andere uitbouwen buiten de bouwzone dan hiervoor bepaald zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoverstekken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.</li> </ul>
--	--

#### 8.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GEVELMATERIALEN</u></b></p> <p>De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar drie verschillende materialen toegelaten. De woningen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b></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><i>Middels een voldoende graad aan openheid in de voorgevel middels gevelopeningen ontstaat een positieve interactie tussen de private woning en het publieke domein. Een straatgevel die overwegend een gesloten aanblik heeft draagt bij tot een doodskarakter van het openbaar domein en ondermijnd een positief gemeenschapsgevoel in de straat.</i></p>	<p>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p> <p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li> <li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3 dm<sup>2</sup>);</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li> <li>- Hout (vb. cedersingles).</li> </ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p> <p><b><u>ARCHITECTURALE KWALITEITEN VOORGEVEL</u></b></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledige dichte straatwand.</p> <p>Er dient voldoende contact te zijn tussen publiek en privaat domein.</p> <p>Er dient voldoende openheid in de voorgevel gerealiseerd te worden middels minstens 2 m<sup>2</sup> beglazing op het gelijkvloers per 4 lopende meter voorgevelbreedte.</p>
---	--

## 8.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 8.5.1 Regenwaterreservoir

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht 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>

### 8.5.2 Verhardingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Dit betreft de perceelsdelen die niet gelegen zijn in een deelzone H, U en G/C.</i>	Maximaal 1/3 <sup>de</sup> van de niet bebouwde tuin mag verhard worden.

### 8.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Voortuinen dienen zoveel mogelijk met groen ingevuld te worden. Voor de rest zijn opritten, toegangspaden en paden palend aan de bebouwing mogelijk. Cfr. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (Gemeenteraad 25-01-2011)</i>	<b>VOORTUIN</b> (Van toepassing op lot 1) De zone gelegen tussen bouwlijn en voorliggende rooilijn dient om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden. De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken, maximaal voor 1/3 <sup>de</sup> van deze oppervlakte mag verhard worden.  <b>TUIN</b> De delen van het bouwperceel achter of naast de deelzones H en U en buiten de deelzone G/C dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

### 8.5.4 Afsluitingen - Erfscheidingsen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>AFSLUITINGEN</b> Afsluitingen op de rooilijnen dienen volledig aan de binnenkant van het perceel te worden opgericht.  Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"><li>○ Op de rooilijn en op de gedeelten van de zijperceelsgrenzen gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn een haag, al dan niet met draad verstevigd, met een maximum hoogte van 1 meter en metselwerk met een maximum hoogte van 1 meter voor een tuinmuurtje.</li><li>○ Teneinde een uniformiteit in de afsluitingen te bekomen, zullen op overige kavelgrenzen enkel levende hagen verstevigd met palen en geplastificeerde draad, met een hoogte van maximum 2,00 meter toegelaten zijn.</li><li>○ Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een scheidingsmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter.</li></ul> Tegenaan de perceelsgrens van de zij- en achtertuinen van de loten die aan openbaar domein palen is een uniforme haag ( <i>ligustrum ovalifolium</i> ) te voorzien met een groeihoogte van minimum 2,00 meter en maximum 2,20 meter;  Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erf-scheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten noch in de voortuin noch in de zij- of achtertuin.



## 9. Art. 9 Zone voor sociale meergezinswoningen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor sociale meergezinswoningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>De sociale appartementen in deze zone zullen als groepswoningbouw gerealiseerd worden door de sociale bouwmaatschappij Vivendo.</i></p>	<p>De zones voor sociale meergezinswoningen in het verkavelingsplan worden geordend middels één type deelzone:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Deelzone H</u>: inplantingszone voor hoofdgebouw.</li></ul> <p>Ook is één soort symboolaanduiding aangegeven op elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Onder de vorm van een witte driehoek wordt aangegeven langs welke zijde van het perceel de toerit tot de private autostelplaatsen dient gerealiseerd te worden.</li></ul>

### 9.1 Voorschriften bestemming

#### 9.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	De hoofdbestemming is wonen en daarbij passende woonondersteunende functies en voorzieningen.

#### 9.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 30% 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>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

#### 9.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Er dienen minstens 60 woongelegenheden gerealiseerd te worden in de twee zones voor sociale meergezinswoningen tesamen.</p> <p>Ondergrondse en half-ondergrondse niveaus mogen gerealiseerd worden binnen de deelzone H in functie van bergruimte, het stallen van voertuigen (incl. fietsen) en overige voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de woongebouwen (vb. technische ruimten, waterberging,...)</p> <p>Per woongelegenheden dienen er minstens één autoparkeerplaats en minimaal twee fietsenstallingen per woongelegenheden gerealiseerd te worden binnen de bouwstroken.</p>

<p>Zie de 'witte-driehoek'-aanduiding op het verkavelingsplan voor de locaties binnen de zone 9 waar de eventuele toeritten tot (half-)ondergrondse niveaus binnen de deelzones H dienen ingericht te worden.</p>	<p>De autoparkeerplaatsen horende bij de sociale woongelegenheden dienen via een gemeenschappelijke ontsluiting op de omliggende openbare wegenis ontsloten te worden. In het verkavelingsplan is middels een witte-driehoek-aanduiding aangegeven langs welke zijde van het respectievelijke perceel deze gemeenschappelijke ontsluiting (toerit voor auto's, fietsen) dient ingeplant te worden. Ten aanzien van deze symboolaanduiding op het verkavelingsplan kan de exacte inplanting van de toeritten verschuiven in grote orde van 25 meter.</p> <p>De niet bebouwde delen binnen deze zones dienen overwegend in passende streekeigen groenaanleg te worden ingericht en voorzien van de nodige ondersteunende inrichtingen i.f.v. functioneren van de woonbestemming (toegangspaden, fietsenstallingen, zitmeubilair, brievenbussen, e.a.).</p>
---	--

## 9.4 Voorschriften bebouwing

### 9.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Voorbeeld van niet passende openheid en positieve interactie met de omgeving zijn te grote doodse, blinde geveldelen. Belangrijke architectonische elementen om deze architecturale en stedenbouwkundige doelstelling te realiseren zijn: gevelgeleding en –compositie middels gevelopeningen, toegangen tot de circulatiekernen, de buitenruimtes horende bij de woongelegenheden en de materialisatie.</i></p>	<p>Binnen de projectzone dient gewerkt te worden met de typologie van gestapelde woongelegenheden in een vrijstaand volume in een open en groen kader: de 'Urban villa-gebouwtypologie'.</p> <p>Ook kenmerkend voor deze typologie is dat de gevels rondom als voorgevels dienen geconcipeerd en uitgewerkt te worden daar deze gebouwen omgeven zijn met open ruimten en/of openbare of publieke ruimten.</p> <p>In de gevelarchitectuur dient bijzondere aandacht te gaan naar een passende openheid en positieve interactie met de omliggende ruimten.</p>

### 9.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De woongebouwen dienen ingeplant te worden binnen de deelzone H aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzones H.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p><b><u>BIJGEBOUWEN BUITEN DE DEELZONE H:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen zijn toegelaten.</li> </ul>

### 9.4.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Zie de 'witte-driehoek'-aanduiding op het verkavelingsplan voor de locaties binnen de zone 1 waar de eventuele toeritten tot (half-)ondergrondse niveaus binnen de deelzones H dienen ingericht te worden.</i></p> <p><i>Dit betekent dat de volumebeëindiging vanaf de grenzen van de deelzone H kan toenemen onder een hoek van 45° tot de maximale hoogte voor de volumebeëindiging van 13,5 meter boven het pas gelijkvloers. Dus de maximale kroonlijsthoogte van 12,0 meter kan gerealiseerd worden vanaf de 3<sup>de</sup> meter van de grenzen van de deelzone H en de maximale volumebeëindiging vanaf de 4,5<sup>de</sup> meter van de grenzen van de deelzone H.</i></p> <p><i>Doel van deze bepalingen is dat de eventuele 4<sup>de</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw in de deelzone H minstens 3 meter teruggetrokken ligt van de gevels van de eerste 3 bouwlagen van het hoofdgebouw.</i></p> <p><i>Indien er uitbouwen aan het hoofdgebouw worden voorzien dienen deze binnen de grenzen van de deelzone te zijn gesitueerd.</i></p>	<p><b><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONE H</u></b></p> <p>Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 1,4 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van de deelzone H aan de inplantingszijde van de eventuele toerit tot (half-) ondergrondse niveau in de deelzones H.</p> <p>Alle hoogtes zijn gemeten ten opzichte van het pas gelijkvloers binnen de betrokken deelzone.</p> <p><b><u>GABARIT IN DE DEELZONE H</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kroonlijsthoogte is maximaal 9,0 meter boven het pas gelijkvloers binnen de eerste drie meter van de grenzen van de deelzone H,</li> <li>- De kroonlijsthoogte is maximaal 12,0 meter boven het pas gelijkvloers vanaf de derde meter ten opzichte van de grenzen van de deelzone H.</li> <li>- De volumebeëindiging ligt op maximaal 13,5 meter. De volumebeëindiging dient gelegen te zijn binnen de gabaritregel ten opzichte van de grenzen van de deelzone H gerekend met de maximale kroonlijsthoogte van 9,0 meter op deze grenzen.</li> <li>- Dakvorm is vrij maar dient binnen het maximale gabarit van de volumebeëindiging te zijn gesitueerd.</li> <li>- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op dakdelen maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 9 meter boven het pas gelijkvloers.</li> </ul> <p><b><u>GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale kroonlijsthoogte is 3 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><u>ALGEMENE BEPALINGEN BOUWVOLUME:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor zover voorzien binnen het volume van de woning.</li> <li>- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.</li> <li>- Uitbouwen buiten de bouwzone (deelzones H) zijn niet toegelaten.</li> </ul>

#### 9.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GEVELMATERIAAL</u></b></p> <p>De materialen voor de gevels dienen waardig en eenvoudig te zijn. Glanzende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar vier verschillende materialen toegelaten. De gebouwen dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN</u></b></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>Groendaken zijn enkel toegelaten voor platte dakdelen.</p> <p>Hellende daken zijn uit te voeren met:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tegelpannen, platte of golvende pannen, matzwart of roodbruin van kleur;</li><li>- Kunst- of natuurleien van kleine afmeting (maximum 3 dm<sup>2</sup>);</li><li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een matzwarte of roodbruine afwerkingslaag;</li><li>- Hout (vb. cedershingles).</li></ul> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of dakvlakramen geïntegreerd in hellende dakvlakken van gebouwen te plaatsen op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot het kappen van bomen en geen beperking inhouden van de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p>

## 10. Art. 10: Openbaar groen

### 10.1 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>Ook wandel- en fietspaden vormen onderdeel van het recreatief gebruik van deze zone.</p> <p>Nutsgebouwen en –constructies zijn toegelaten alsook open langsgrachten of wadi's 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 stadsbestuur.</p>

## 11. Art. 11: Openbare wegenis type hoofdontsluiting

### 11.1 Voorschriften bestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze openbare wegenis vormt de ontsluiting van de woonwijk Sint-Trudo naar de Sint-Trudostraat.</i></p> <p><i>Deze zone voorziet ook aansluitingen naar aanpalende percelen gelegen in stedelijk woongebied die mogelijks ook als stedelijk woongebied kunnen ontwikkeld worden.</i></p>	<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 alsook open langsgrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipeerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p>

## 12. Art. 12: Openbare wegenis type woonstraat

### 12.1 Voorschriften bestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Deze openbare wegenis vormt de ontsluiting van de percelen nrs. 13-26 en 27-40 via autoluwe ruimte (enkel bedoeld voor vuilnisophaling en noodverkeer en laden en lossen) naar de hoofdstraten van de woonwijk Sint-Trudo.</i>	<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 voetpaden, pleingeheel en openbare groeninrichtingen. Autoparkeerplaatsen mogen niet ingericht worden binnen deze zones.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies alsook open langsgrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipieerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p>

## 13. Art. 13: Openbare wegenis type binnenstraat bouwblok

### 13.1 Voorschriften bestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Deze openbare wegenis vormt de ontsluiting van de private autostelplaatsen en achtertuinen van de aanpalende percelen.</i>	<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 voetpaden, pleingeheel en openbare groeninrichtingen. Autoparkeerplaatsen mogen niet ingericht worden binnen deze zones.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies alsook open langsgrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipieerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p>

## 14. Art. 14: Openbare wandel- & fietspaden

### 14.1 Voorschriften bestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Deze openbare wandel- &amp; fietspaden vormt de zachtverkeersontsluiting van de woonwijk Sint-Trudo via de aanpalende terreinen van de stad naar het wandel- &amp; fietspad op de voormalige spoorwegbedding ten zuiden van de woonwijk Sint-Trudo. Hierdoor wordt een korte by-pass gerealiseerd van de woonwijk naar de Baron Ruzettelaan.</i>	<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 voetpaden, pleingeheel en openbare groeninrichtingen. Gemotoriseerd verkeer is hier niet toegelaten.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies alsook open langsgrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipieerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p>

## 15. Art. 15: Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

### 15.1 Voorschriften bestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein en de woonwijk is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies alsook open langsgrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipieerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p>

## 16. Legende verkavelingsplan

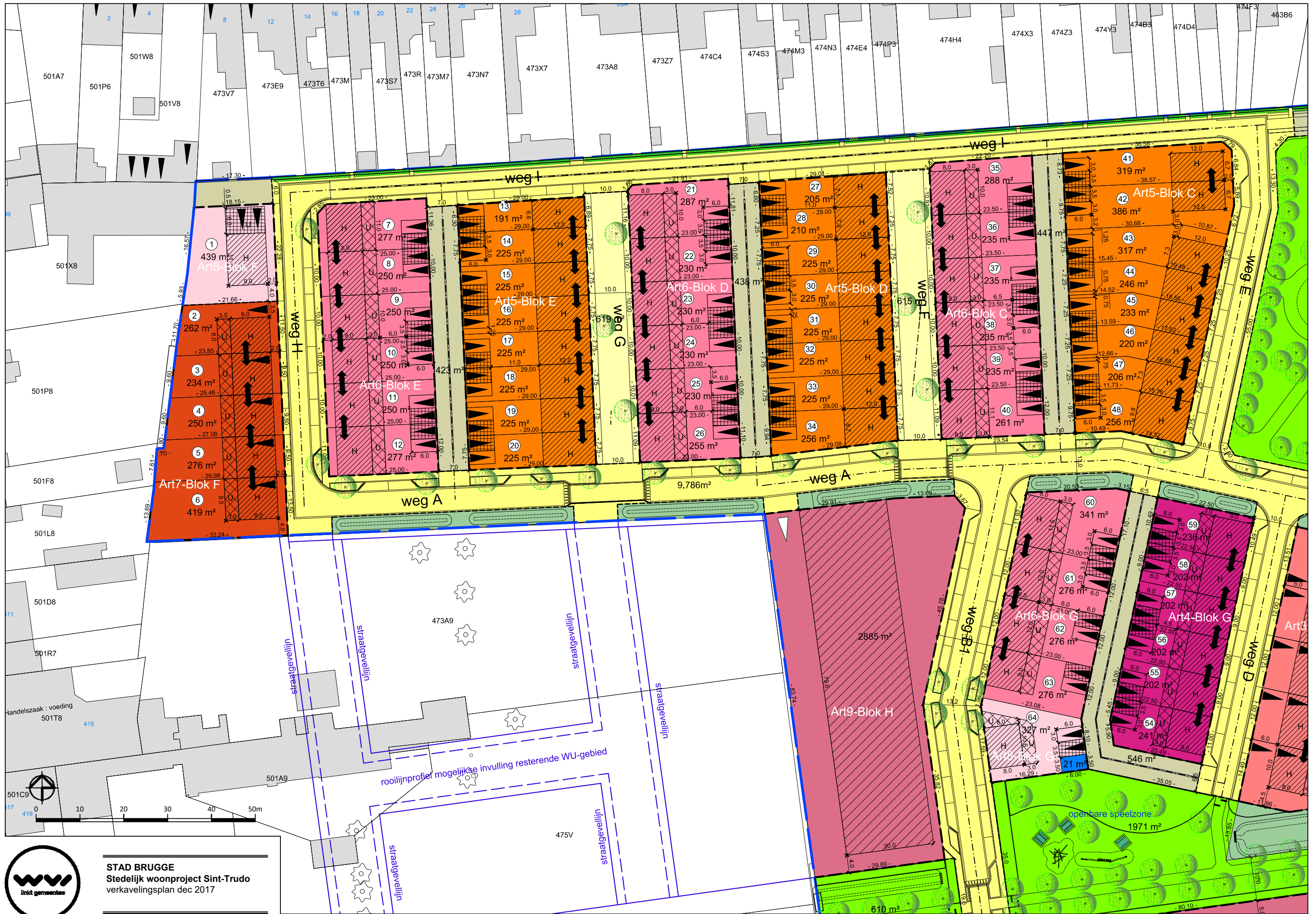
### legende

	contour VK
	rooilijn
	zonegrens
	Art. 1: zone voor geschakelde woningen type 1
	Art. 2: zone voor geschakelde woningen type 2
	Art. 3: zone voor geschakelde woningen type 3
	Art. 4: zone voor geschakelde woningen type 4
	Art. 5: zone voor geschakelde woningen type 5
	Art. 6: zone voor geschakelde woningen type 6
	Art. 7: zone voor geschakelde woningen type 7
	Art. 8: zone voor vrijstaande woningen
	Art. 9: zone voor sociale meergezinswoningen
	Art. 10: zone voor openbaar groen & waterberging
	deelzone voor groene lineaire infiltratiebuffer
	Art. 11: zone openbare wegenis type hoofdontsluiting
	Art. 12: zone openbare wegenis type woonstraat
	Art. 13: zone openbare wegenis type binnenstraat bouwblok
	Art. 14: zone voor openbare wandel- & fietspaden
	Art. 15: zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut
	percelen
	deelzone H: inplantingszone voor hoofdgebouw
	deelzone U: inplantingszone voor uitbreiding aan hoofdgebouw
	deelzone G/C: inplanting overdekte autostelplaats (garage/carport, zie respect.voorschriften)
	koppelbouwverplichting
	private garage/carport/oprit
	inrit ondergrondse parkeerplaats
	perceelnummer opp





**STAD BRUGGE**  
**Stedelijk woonproject Sint-Trudo**  
 verkavelingsplan dec 2017



**STAD BRUGGE**  
**Stedelijk woonproject Sint-Trudo**  
 verkavelingsplan dec 2017



**STAD BRUGGE**  
 Stedelijk woonproject Sint-Trudo  
 verkavelingsplan dec 2017

