



# GEMEENTE PITTEM SOCIALE VERKAVELING PLAATSMOLENWEG

JUNI 2018

## Stedenbouwkundige voorschriften



De Mandelbeek

WVI  
De Mandelbeek

BARON RUZETTELAAN 35, 8310 BRUGGE  
OUDEROZEBEKESTRAAT 136, BUS 1, 8770 INGELMUNSTER

T +32 50 36 71 71  
T + 32 51 30 25 45



## INHOUD

<b>0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities</b>	<b>7</b>
<b>1. Art. 1 Half-vrijstaande woningen type 1</b>	<b>9</b>
1.0 Algemene info	11
1.1 Voorschriften bestemming	11
1.1.1 Hoofdbestemming	11
1.2 Nevenbestemming	11
1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	12
1.4 Voorschriften bebouwing	12
1.4.1 Typologie hoofdbebouwing	12
1.4.2 Inplanting bebouwing	13
1.4.3 Bouwvolume bebouwing	14
1.4.4 Scheidsmuurbepalingen	16
1.4.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	18
1.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen	19
1.5.1 Regenwaterreservoir	19
1.5.2 Verhardingen	20
1.5.3 Inrichtingen	20
1.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen	21
<b>2. Art. 2 Half-vrijstaande woningen type 2</b>	<b>23</b>
2.1 Algemene info	25
2.2 Voorschriften bestemming	25
2.2.1 Hoofdbestemming	25
2.3 Nevenbestemming	26
2.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	26
2.5 Voorschriften bebouwing	27
2.5.1 Typologie hoofdbebouwing	27
2.5.2 Inplanting bebouwing	27
2.5.3 Bouwvolume bebouwing	28
2.5.4 Scheidsmuurbepalingen	30
2.5.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	32
2.6 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen	33
2.6.1 Regenwaterreservoir	33
2.6.2 Verhardingen	34
2.6.3 Inrichtingen	34
2.6.4 Afsluitingen - Efscheidingen	35
<b>3. Art. 3 Half-vrijstaande woningen type 3</b>	<b>37</b>
3.1 Algemene info	39
3.2 Voorschriften bestemming	39
3.2.1 Hoofdbestemming	39

3.3	<i>Nevenbestemming</i>	40
3.4	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	40
3.5	<i>Voorschriften bebouwing</i>	41
3.5.1	Typologie hoofdbebouwing	41
3.5.2	Inplanting bebouwing	41
3.5.3	Bouwwolume bebouwing	43
3.5.4	Scheidsmuurbepalingen	44
3.5.5	Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	46
3.6	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	47
3.6.1	Regenwaterreservoir	47
3.6.2	Verhardingen	48
3.6.3	Inrichtingen	48
3.6.4	Afsluitingen - Erfscheidings	49
<b>4.</b>	<b>Art. 4 Geschakelde woningen</b>	<b>51</b>
4.1	<i>Algemene info</i>	53
4.2	<i>Voorschriften bestemming</i>	54
4.2.1	Hoofdbestemming	54
4.3	<i>Nevenbestemming</i>	54
4.4	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	54
4.5	<i>Voorschriften bebouwing</i>	55
4.5.1	Typologie hoofdbebouwing	55
4.5.2	Inplanting bebouwing	55
4.5.3	Bouwwolume bebouwing	58
4.5.4	Scheidsmuurbepalingen	61
4.5.5	Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	63
4.6	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	64
4.6.1	Regenwaterreservoir	64
4.6.2	Verhardingen	65
4.6.3	Inrichtingen	65
4.6.4	Afsluitingen - Erfscheidings	65
<b>5.</b>	<b>Art. 5 Vrijstaande woningen</b>	<b>67</b>
5.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	69
5.1.1	Hoofdbestemming	69
5.2	<i>Nevenbestemming</i>	69
5.3	<i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften</i>	69
5.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	70
5.4.1	Typologie hoofdbebouwing	70
5.4.2	Inplanting bebouwing	70
5.4.3	Bouwwolume bebouwing	71
5.4.4	Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	72
5.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	73
5.5.1	Regenwaterreservoir	73
5.5.2	Verhardingen	73
5.5.3	Inrichtingen	73
5.5.4	Afsluitingen - Erfscheidings	74

<b>6. Art. 6 Openbare wegenis</b>	<b>75</b>
6.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	75
<b>7. Art. 7 Openbaar groen en waterbergingsvoorzieningen</b>	<b>75</b>
7.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	75
<b>8. Legende verkavelingsplan</b>	<b>76</b>
<b>9. Verkavelingsplan (verschaald)</b>	<b>77</b>



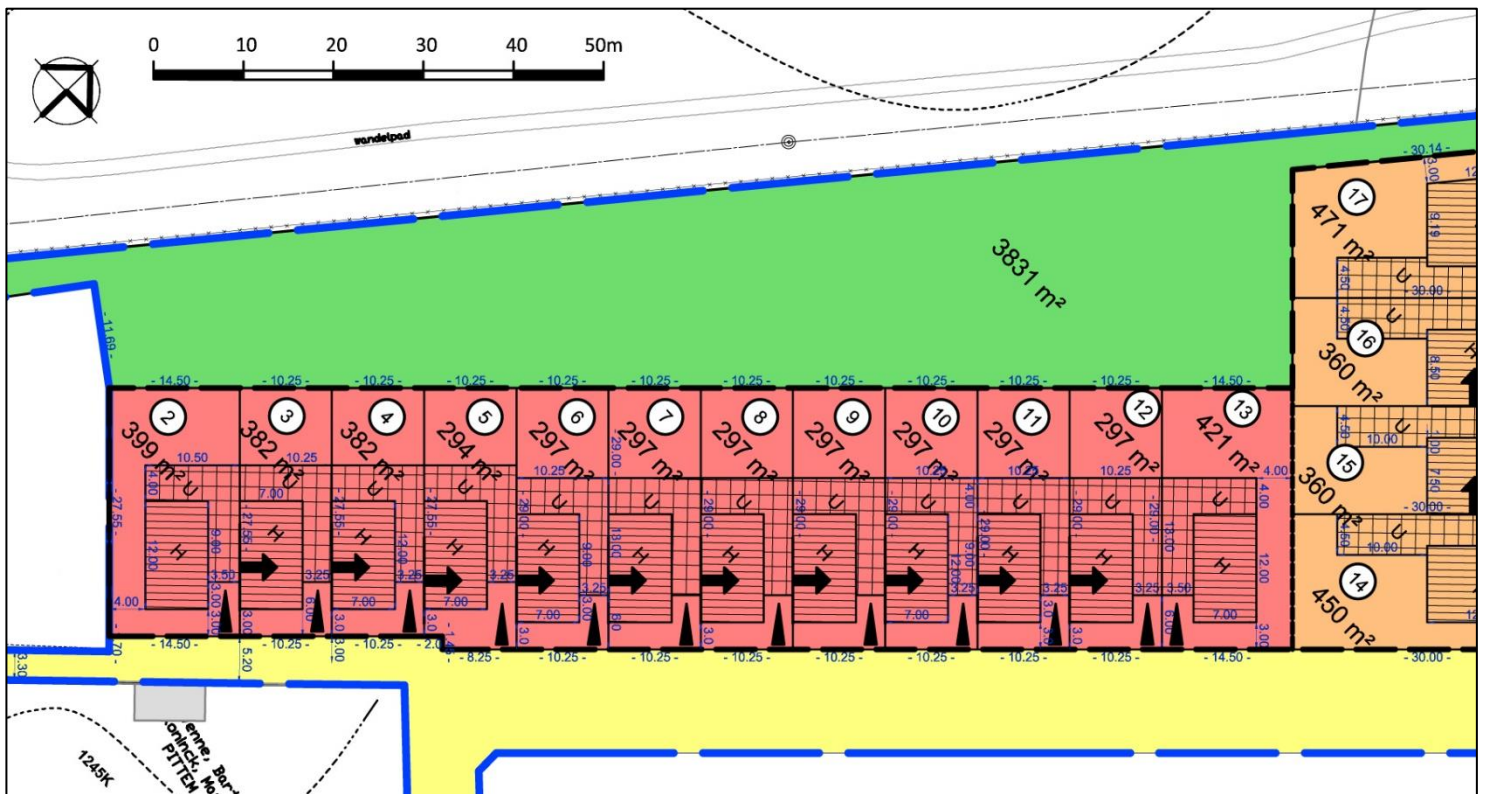
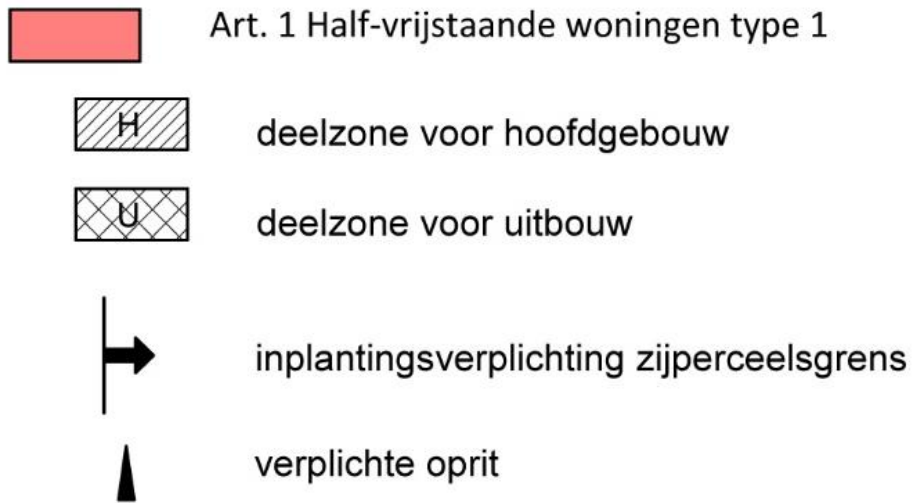
## 0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities

<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 dient zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg te bevinden, gemeten ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes op de plannen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen dit als referentiepeil te hanteren. Alle hoogtes in deze voorschriften zijn bepaald t.o.v. het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeldt.</p> <p><b><u>Gabarit-regel</u></b></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.</p> <p>De voorliggende rooilijn is bij hoekpercelen deze waar langs de verplichte oprit dient ontsloten te worden naar de voorliggende openbare weg.</p> <p>Gebruikelijk is de voortuin tussen de 0 en 6,5 meter diep afhankelijk van de inplanting van de deelzone H voor het hoofgebouw op het respectievelijke bouwperceel. Uitzonderlijk kan de voorgevel op meer dan 6,5 meter van de voorliggende rooilijn zijn gesitueerd en dan wordt de definitie van de voortuin aangepast in de betrokken voorschriften. Dit laatste is van toepassing op de percelen nrs. 30 en 31 die geen voortuin hebben maar een zuidelijk georiënteerde tuin tussen woning en voorliggende rooilijn.</p>

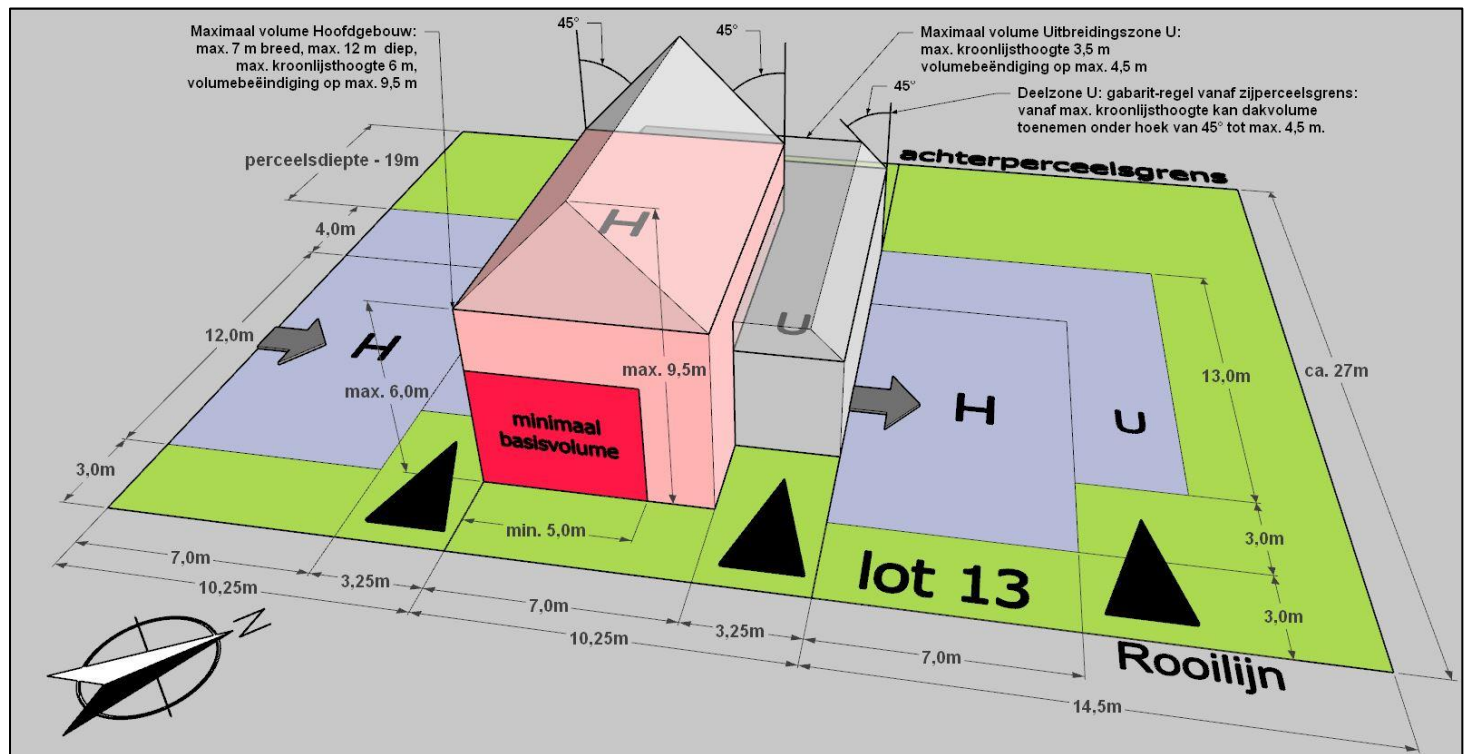
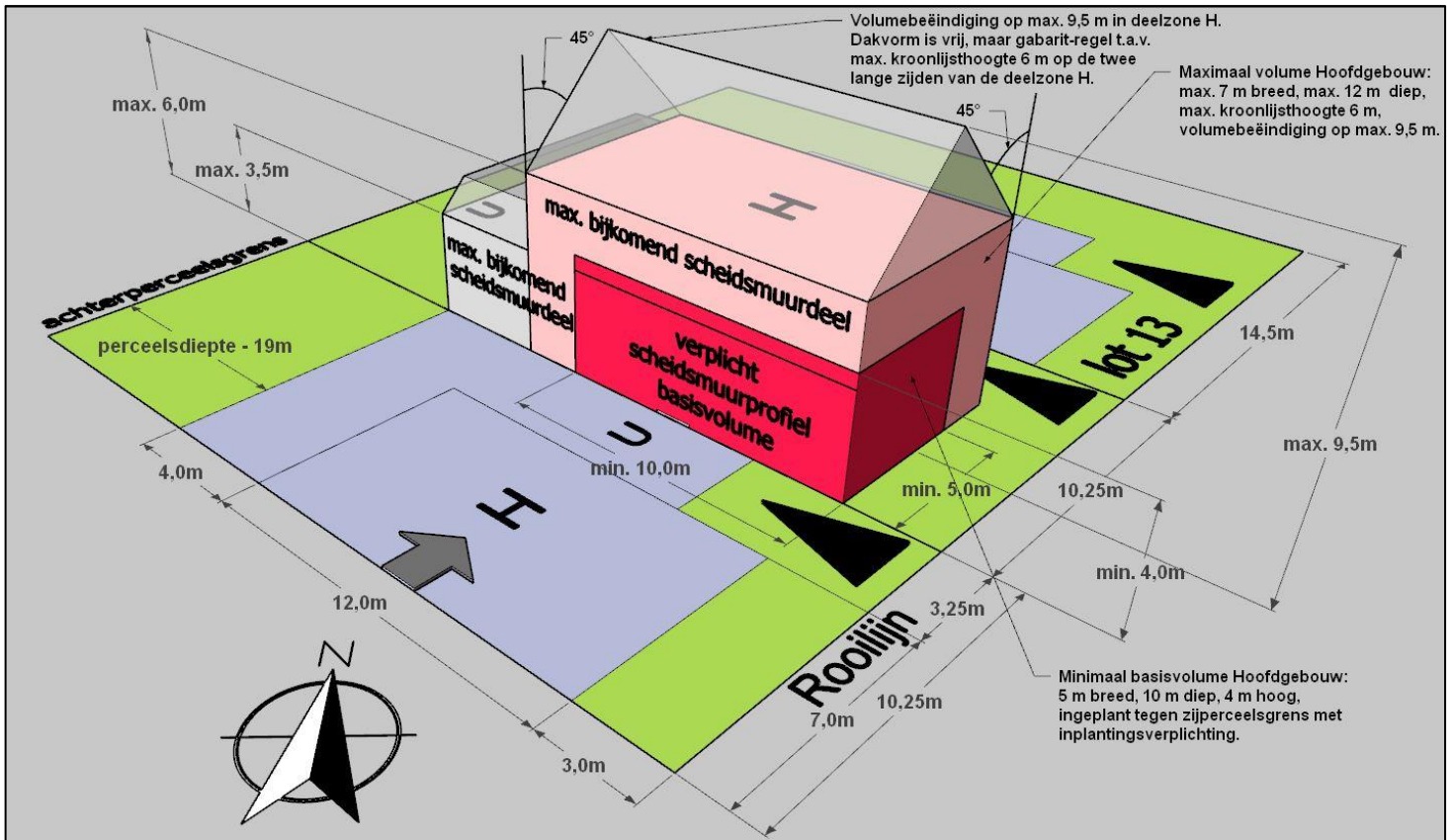




# 1. Art. 1 Half-vrijstaande woningen type 1



**Zone 1: Half-vrijstaande woningen type 1: 3D-weergave maximaal gabarit voor de deelzones H en U.**  
**Voorbeeld op perceel nr. 12, tussen nr. 11 en 13.**



## 1.0 Algemene info

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor half-vrijstaande woningen type 1 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 12 percelen met de nummers 2 tot en met 13.</i></p> <p><i>De percelen voor half-vrijstaande woningen worden gekenmerkt door een verplichte inplanting van het hoofdgebouw langs de zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl → in het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Enige uitzonderingen hierop vormen de percelen met nummers 2 en 13 daar de deelzone H niet paalt aan zijperceelsgrens en deze volledig vrijstaande hoofdvolumes hebben.</i></p> <p><i>Het half-vrijstaande hoofdgebouw is een verplicht basisvolume van minstens 4 m hoog, 5 m breed en 10 m diep. Naast en achter de deelzone H is een deelzone U voorzien voor gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw. In de zijdelingse deelzone U dient minstens één overdekte autostelplaats (garage of carport) ingericht te worden tot tegen de andere zijperceelsgrens.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee soorten deelzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw</li> <li>- deelzone U: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan de woning.</li> </ul> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een enkelzijdige pijl → tegen welke zijperceelsgrens het hoofdgebouw verplicht dient ingeplant te worden.</p> <p>Verder is ook aangegeven op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek ► waar de verplichte oprit dient ingericht te worden op het betrokken perceel.</p> <p>Bij de verkavelingsvoorschriften voor de zone 1: zone voor half-vrijstaande woningen type 1 hoort een profielschema met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften toegepast op een drietal percelen.</p>

## 1.1 Voorschriften bestemming

### 1.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De 12 loten voor half-vrijstaande woningen type 1 zijn de nummers 2 t.e.m. 13 in de verkaveling.</i></p> <p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</i></p>	<p>De loten voor half-vrijstaande woningen type 1 zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

## 1.2 Nevenbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantoor;</li> </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>
--	---

### 1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte inplantingsplaats voor oprit sluit aan op de openbare weg Plaatsmolenweg.</i></p> <p><i>Deze verplichte overdekte autostelplaats kan op meer dan 6 m van de voorliggende rooilijn worden voorzien zodat er nog een tweede niet overdekte autostelplaats ervoor kan ingericht worden aansluitend op de verplichte oprit.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan voorzien worden in de woning, een bijgebouw of een voldoende ruime overdekte autostelplaats alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 1.5.3 Inrichtingen).</i></p>	<p>Op elk bouwperceel dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p><b>Verplichte oprit</b> Minstens 1 niet overdekte autostelplaats of oprit dient te worden voorzien op het betrokken bouwperceel. Deze niet overdekte autostelplaats dient verplicht gesitueerd te worden op de op het verkavelingsplan aangeduide plaats middels driehoeksymbool ► (zie legende op verkavelingsplan).</p> <p><b>Verplichte overdekte autostelplaats</b> Aansluitend op de verplichte oprit dient er binnen de deelzone U een overdekte autostelplaats ingericht te worden.</p> <p>Dit kan onder de vorm van een gesloten garage of open carport.</p> <p>Deze overdekte autostelplaats dient tot tegen de zijperceelsgrens te reiken.</p> <p>Binnen de deelzone H mogen geen autostelplaatsen worden ingericht.</p> <p><b>Verplichte fietsenstalling</b> Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

### 1.4 Voorschriften bebouwing

#### 1.4.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone art. 1 worden er half-vrijstaande hoofdgebouwen voorzien in de deelzone H met maximale traveebreedte van 7 m en max. bouwdiepte van 12 m.</i></p>	<p>De half-vrijstaande woningen type 1 bestaan uit basisvolume van minstens 1 bouwlaag hoog met vrije dakvorm binnen maximaal gabarit.</p>

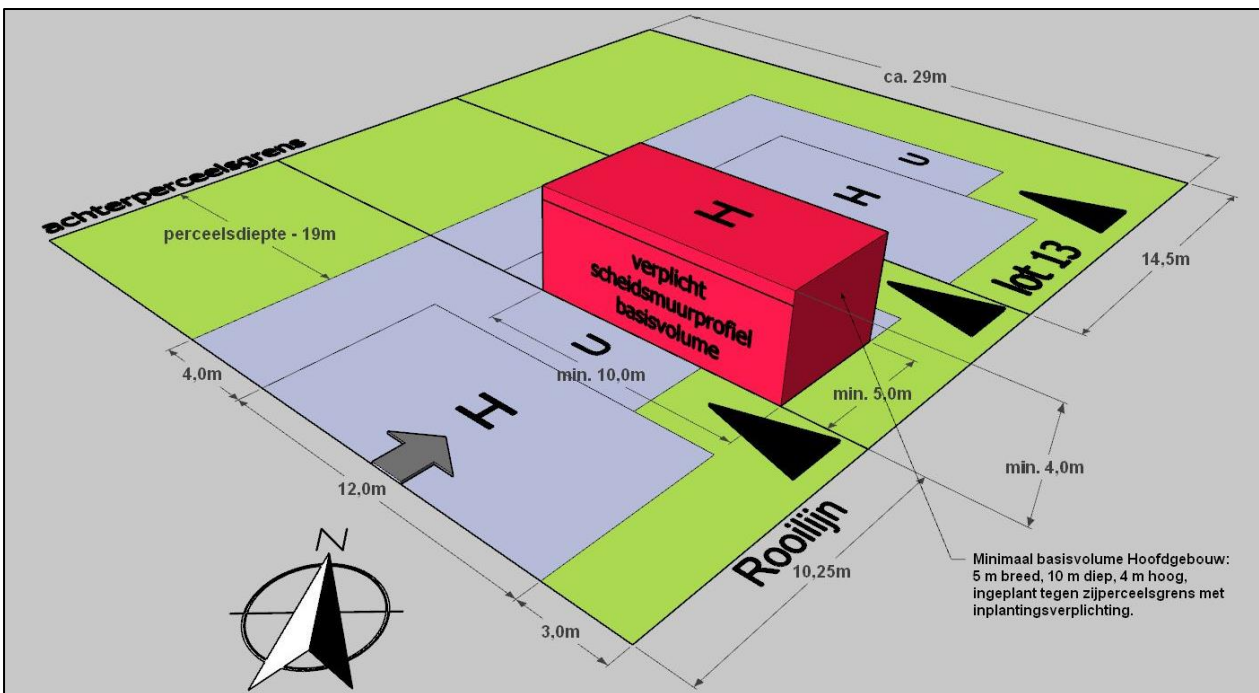
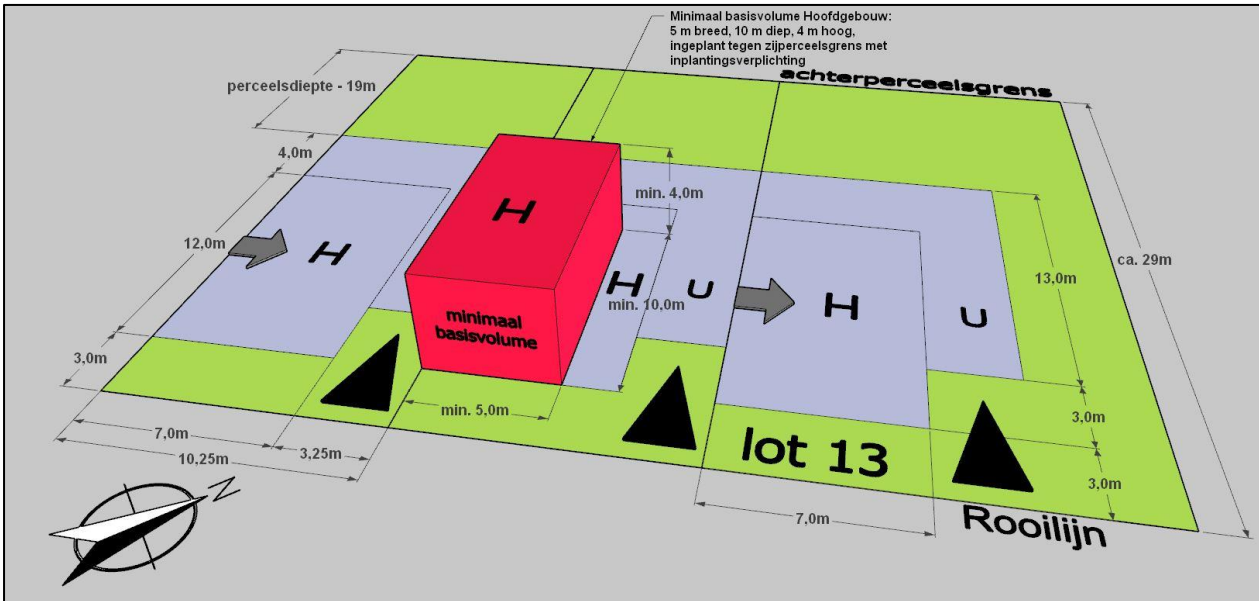
<p><i>In een scheidsmuur langs een zijperceelgrens mogen geen ramen, noch niet-doorzichtige lichtopeningen geplaatst worden daar deze op de zijperceelgrens staat.</i></p> <p><i>In de voortuin kan een berging gerealiseerd worden van max. 1,2 m hoog en 1,2 m breed en max. oppervlakte van 5m<sup>2</sup>.</i></p>	<p>Het woongebouw dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelgrens aangeduid met een enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</p> <p>In deze scheidsmuur van de woning mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Ook mogen geen verluchtungs- of rookkanalen uitmonden in deze scheidsmuur.</p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen zijn mogelijk in de deelzone U.</p>
--	--

### 1.4.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De deelzones H op de percelen nrs. 2 en 13 grenzen niet aan een zijperceelgrens en hier geldt enkel dat binnen de deelzone H de woning dient ingeplant te worden.</i></p>	<p><b><u>Deelzone H</u></b></p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn en ligt op 3 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>Het hoofdgebouw dient verplicht te worden ingeplant tot tegen de zijperceelgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</p> <p>Het verplicht te bouwen hoofdgebouw dient te bestaan uit een basisvolume van minimaal 5 meter breed en 10 meter diep.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p><b><u>Deelzone U: gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw</u></b></p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De deelzone U mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur van het basisvolume van het hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot 3,5 meter hoog. (Zie verder onder 1.4.4. Scheidsmuurbepalingen.)</p> <p><b><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte van 21 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> </ul>

**Zone 1: Half-vrijstaande woningen type 1: 3D-weergave minimale gabarit in de deelzone H. Met aanduiding deel verplichte scheidsmuurprofiel langs zijperceelsgrens met inplantingsverplichting hoofdgebouw.**

**Voorbeeld op perceel nr. 12 tussen nr. 11 en 13.**



### 1.4.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone H</b></p> <p><b>Minimale gabarit in de deelzone H:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een <b>minimaal basisvolume</b> binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 10 meter diep vanaf de verplichte voorbouwlijn (Zie verkavelingsplan). Dit basisvolume is een volume met een minimale kroonlijsthoogte</li> </ul>

*De delen van de verplichte minimale scheidsmuur van 4 m hoog en 10 m diep die palen aan de aanpalende deelzone U op naastliggende perceel (3,5 m hoog) mogen in ruwbouwmaterialen worden afgewerkt daar hier de aanpaler verplicht is om minstens één overdekte autostelplaats te realiseren die tot tegen de zijperceelsgrens reikt en dus delen van de scheidsmuur zal bedekken.*

van 4 meter boven het pas gelijkvloers en is minstens 5 meter breed.

- **Verplicht profiel minimale scheidsmuur** langs zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl → van 4 meter hoog en 10 meter diep in de deelzone H. Deze scheidsmuur dient in voorgevelmateriaal te worden afgewerkt met uitzondering van delen palend aan de aanpalende deelzone U op naastliggende perceel voor de onderste 3,5 m. (Zie verder onder 1.4.4 scheidsmuurbepalingen).

#### **Maximale gabarit in deelzone H:**

- Maximale kroonlijsthoogte van 6 meter boven het pas gelijkvloers.
- Volumebeëindiging van het hoofdgebouw ligt op maximaal 9,5 meter boven het pas gelijkvloers. Vanaf de zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl → geldt de gabaritregel: vanaf maximale hoogte van 6 m kan dakvolume toenemen onder hoek van 45°.
- Dakvorm is vrij binnen het maximale gabarit van de deelzone H.
- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 6 meter boven het pas gelijkvloers.

#### **Bouwhoogte en dakvorm in deelzone U**

- Maximale kroonlijsthoogte van 3 m boven pas gelijkvloers.
- Volumebeëindiging in de deelzone U ligt op maximaal 4,5 m boven het pas gelijkvloers. Vanaf de zijperceelsgrens geldt de gabaritregel: vanaf maximale hoogte van 3,5 m kan dakvolume toenemen onder hoek van 45°.
- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone U.
- Dakterrassen zijn toegelaten, maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3;5 meter boven het pas gelijkvloers. Indien dakterrassen worden voorzien op meer dan 15 m gelegen van de voorliggende rooilijn dan dienen deze op minstens 2 m van een zijperceelsgrens verwijderd te blijven.

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

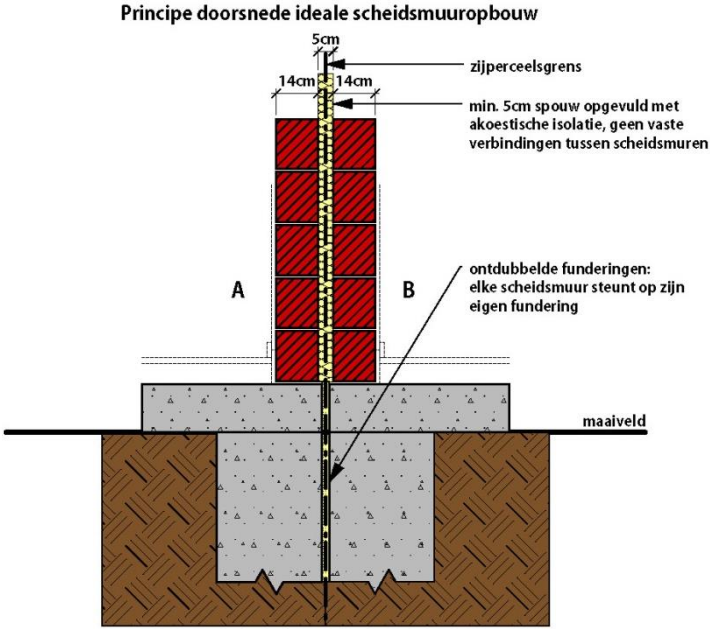
- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter;
- Maximale nokhoogte is 4 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

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

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de deelzones H en U zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enz. toegelaten.

- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de deelzones H en U zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, geveluitbouwen, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de deelzonegrenzen en voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

#### 1.4.4 Scheidsmuurbepalingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>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 gemeenheid van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dit betekent dat het volledige verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidsmuur van de buur van diens verplichte basisvolume.</i></p>	<p><b>OPBOUW SCHEIDSMUUR</b></p> <p>Elke scheidsmuur tussen de gebouwen op aanpalende percelen dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw</b></p>  <p>Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting</p>



*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.*



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

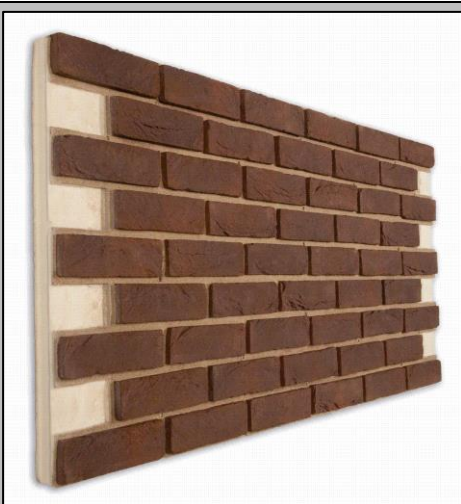
ting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen. (Zie verder onder 1.4.5 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing).

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

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

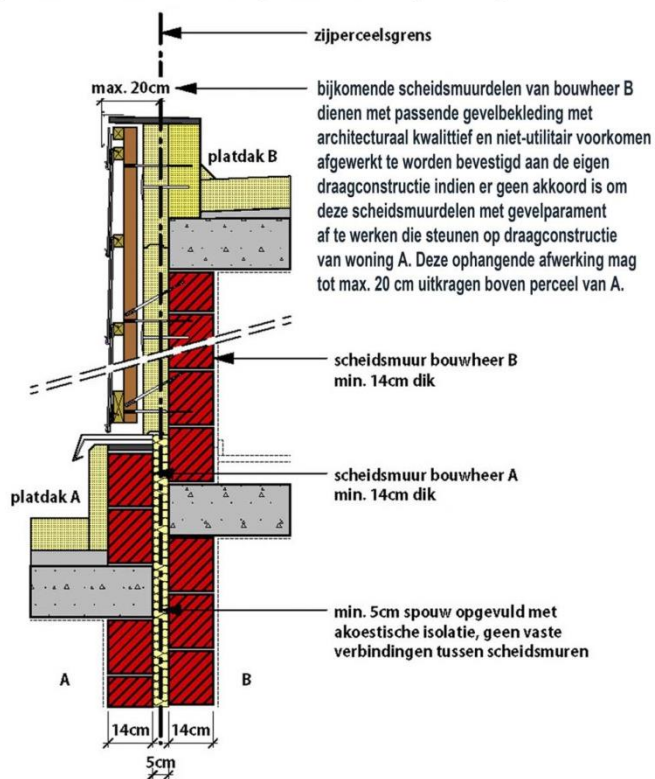
- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
- o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm 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.



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

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

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



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

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

Enkel bij akkoord van de buur mag een dakgoot overhangen bij buurperceel tot max. 25 cm uit de zijperceelsgrens en enkel voor dak van het hoofdgebouw in de deelzone H. Indien geen akkoord van de buur voor overhangende goot dan dient deze volledig binnen het eigen perceel te worden voorzien.

#### 1.4.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
Exotische architectuurstijlkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit	<b>ARCHITECTURALE VORMGEVING</b> De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering

den boze. Moderne interpretaties en uitwerkingen van lokale traditionele dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten maar mogen geen banale neo-stijlkenmerken in zich dragen.

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



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.

Binnen deze bepalingen kan men toch zeer individuele en unieke expressie geven aan het voorkomen van zijn woning door te werken met het thema van texturen en volumetri (uitbouwen-uitsparingen).

en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften. Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleurenpallet.

### **DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET**

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

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

Verder zijn volgende materialen toegelaten als dakafwerkingsmateriaal:

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

### **HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS**

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatie materialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-grijs-tinten-zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.

## **1.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen**

### **1.5.1 Regenwaterreservoir**


<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
	Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.

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

### 1.5.2 Verhardingen



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

### 1.5.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>In de voortuin zijn constructies met een maximale hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte 5 m<sup>2</sup> is,</li> <li>- Max. diepte van de constructies 1,2m is,</li> <li>- Uitgevoerd zijn in dezelfde materialen en kleuren als van de woning.</li> <li>- Er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en de constructies voor berging in de voortuin.</li> </ul> <p>Minstens 9 m<sup>2</sup> van het onbebouwde perceelsdeel tussen voor-gevel van het woongebouw en de voorliggende rooilijn dient als groene en waterdoorlatende private buitenruimte ingericht te worden.</p> <p><b>TUIN</b></p> <p>De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdbouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.4.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U,</li> </ul>

- 1.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.

## 1.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Klimop groeiend in groene efscheidingsdraad en versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene efscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.</i></p> <p><i>De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit palen en draad versterkt met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samspraak met de aanpalende buur.</i></p> 	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>In de voortuin is geen efscheiding verplicht langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen. Ook langs de rooilijn is een efscheiding niet verplicht.</p> <p>Indien er een efscheiding wordt voorzien in de voortuin dan dient deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens 0,5 meter en maximaal 1,2 meter hoog te zijn;</li> <li>- Te bestaan uit:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien,</li> <li>o Ofwel een streekeigen haag te zijn al dan niet ondersteund door draad en palen.</li> <li>o Ofwel een muurconstructie te zijn die voldoet aan de bepalingen voor de deelzone b. Zie onder 1.5.3.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>TUIN</b></p> <p><b>Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter;</li> <li>- Dienen te bestaan uit:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien,</li> <li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.</li> <li>o Ofwel een streekeigen haag op de zijperceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur.</li> </ul> </li> <li>- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type efscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</li> </ul>

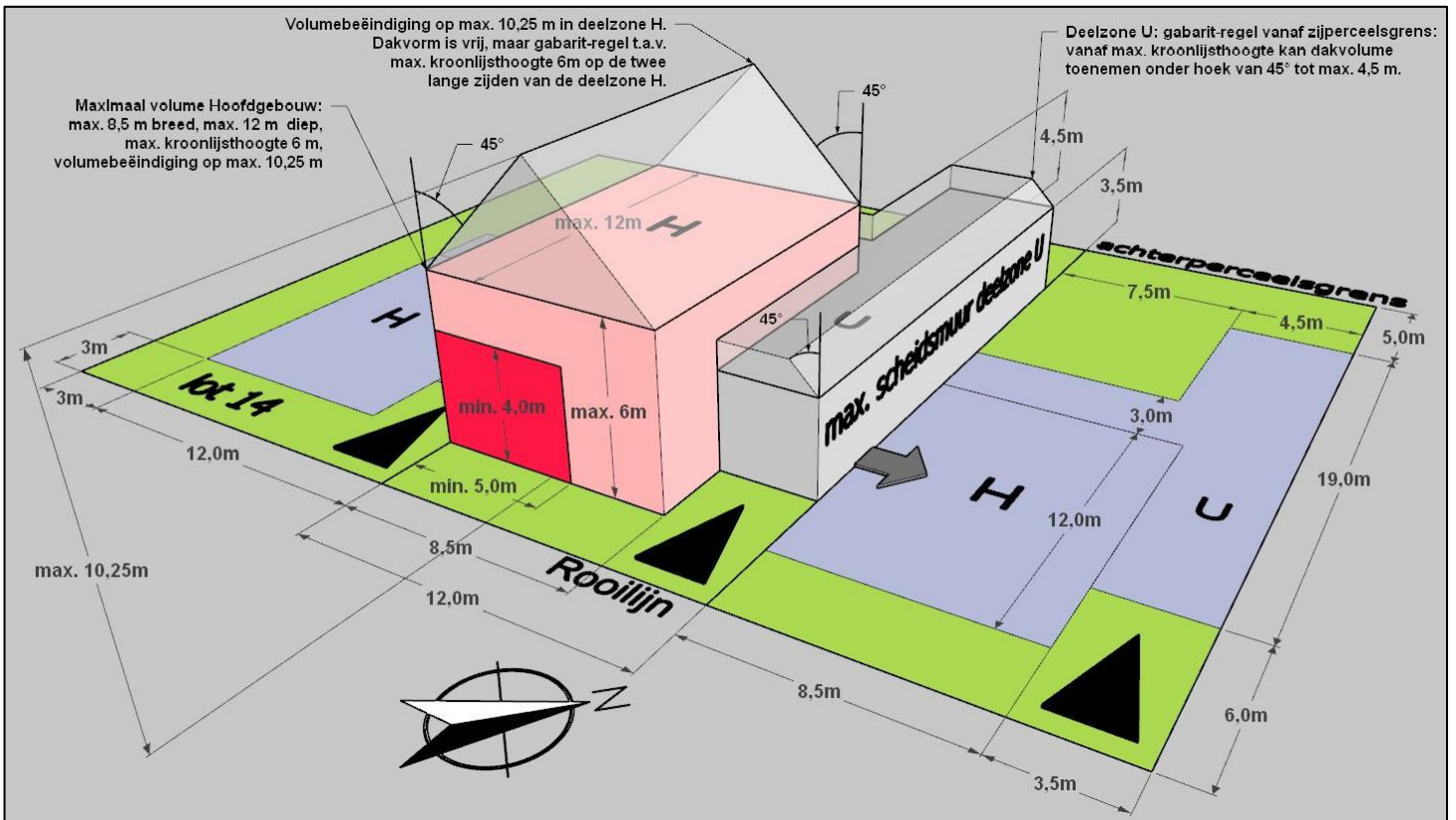
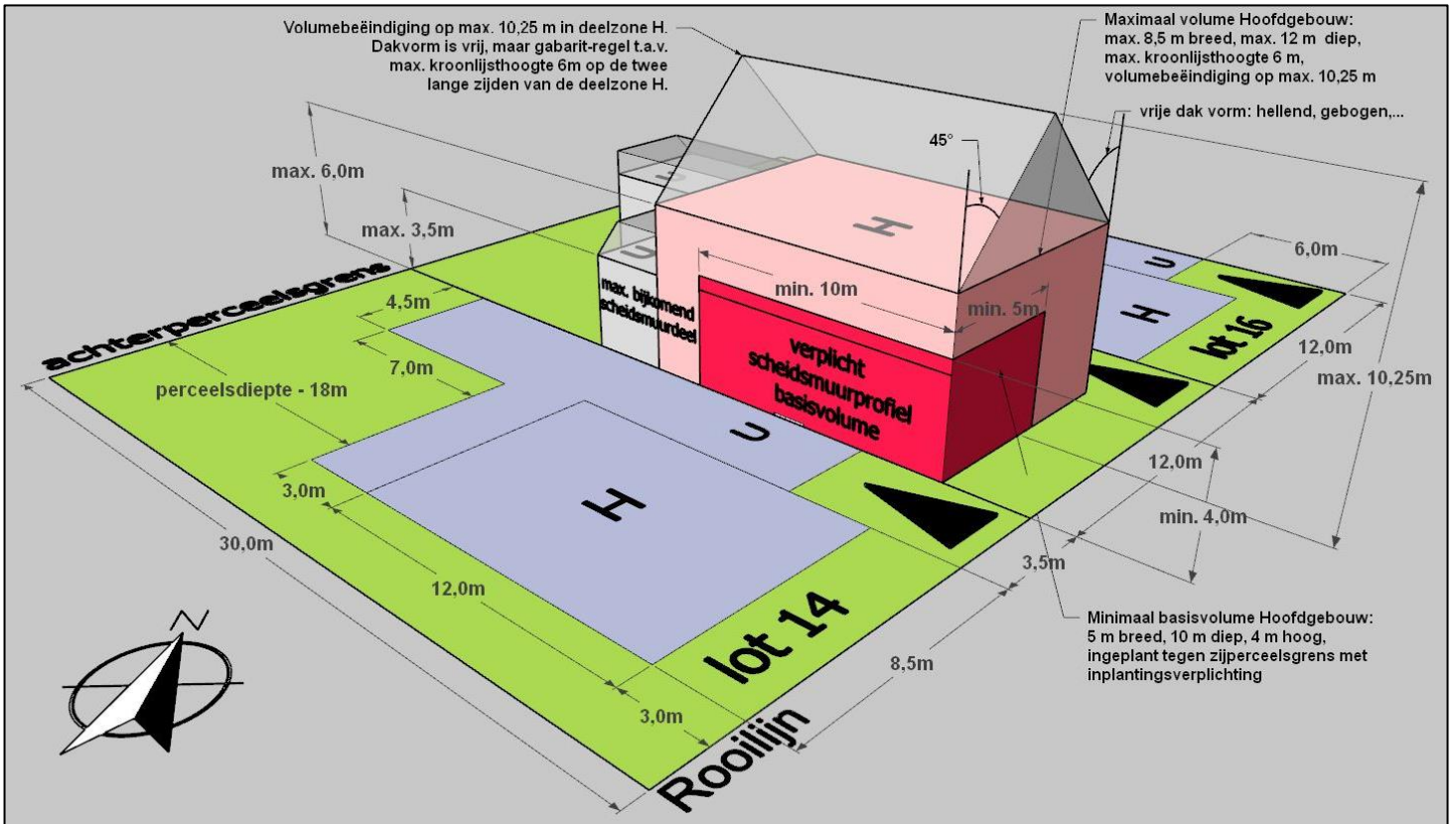


## 2. Art. 2 Half-vrijstaande woningen type 2

- Art. 2 Half-vrijstaande woningen type 2
- H  
 deelzone voor hoofdbouwwerk
- U  
 deelzone voor uitbouw
- inplantingsverplichting zijperceelsgrens
- verplichte oprit



**Zone 2: Half-vrijstaande woningen type 2, 3D-weergave maximaal gabarit voor de deelzones H en U.  
Voorbeeld op perceel nr. 15, tussen nr. 14 en 16.**





## 2.1 Algemene info

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zone voor half-vrijstaande woningen type 2 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 4 percelen met de nummers 14 tot en met 17.</i></p> <p><i>De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplanting van het hoofdgebouw tegen het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Het hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (in deelzone H langs de zijperceelsgrens met verplichte inplanting) met een verplicht minimaal profiel van de op te richten scheidsmuur.</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze percelen is dat in het verlengde van de verplichte oprit een diepe deelzone U is voorzien. Hier dient minstens één overdekte autostelplaats voorzien te worden en kan er een groter gelijkvloers woonprogramma gerealiseerd worden, bv. in kader van levenslang wonen: slaapkamer en badkamer op gelijkvloers.</i></p> <p><i>Enige uitzondering op deze verplichte inplanting van het hoofdgebouw tegen zijperceelsgrens is er voor de percelen nrs. 14 en 18.</i></p> <p><i>Het hoofdgebouw op deze percelen grenst niet aan een zijperceelsgrens. Deze percelen horen toch bij de zone voor half-vrijstaande woningen type 2 daar ze deel uitmaken van een ruimtelijk samenhangende straatgevel en dus afgestemd dienen te worden qua voorschriften op de andere woningen in de betrokken straatgevel.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan vijf soorten deelzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw</li> <li>- deelzone U: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning.</li> </ul> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een enkelzijdige pijl → tegen welke zijperceelsgrens het hoofdgebouw verplicht dient ingeplant te worden.</p> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een zwarte driehoek ► waar de verplichte oprit dient ingericht te worden op het betrokken perceel.</p> <p>Bij de verkavelingsvoorschriften voor de zone 2: zone voor half-vrijstaande woningen type 2 hoort een profielschema met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften toegepast op een drietal percelen.</p>

## 2.2 Voorschriften bestemming

### 2.2.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De 4 loten voor half-vrijstaande woningen type 2 zijn de nummers 14 t.e.m. 17 in de verkaveling.</i></p>	<p>De loten voor half-vrijstaande woningen type 2 zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p>

Zogenaamde kangoerewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.	Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.  De hoofdbestemming is dus wonen.
--	--

## 2.3 Nevenbestemming

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

## 2.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte inplantingsplaats voor oprit sluit aan op de openbare weg.</i></p> <p><i>Deze verplichte overdekte autostelplaats kan op meer dan 6 m van de voorliggende rooilijn worden voorzien zodat er nog een tweede niet overdekte autostelplaats ervoor kan ingericht worden aansluitend op de verplichte oprit.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan voorzien worden in de woning, een bijgebouw of een voldoende ruime overdekte autostelplaats alsook in de toegestane constructies in de voortuin.</i></p>	<p>Op elk bouwperceel dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p><b>Verplichte oprit</b> Minstens 1 niet overdekte autostelplaats of oprit dient te worden voorzien op het betrokken bouwperceel. Deze niet overdekte autostelplaats dient verplicht gesitueerd te worden op de op het verkavelingsplan aangeduide plaats middels driehoeksymbool ► (zie legende op verkavelingsplan).</p> <p><b>Verplichte overdekte autostelplaats</b> Aansluitend op de verplichte oprit dient er binnen de deelzone U een overdekte autostelplaats ingericht te worden.</p> <p>Dit kan onder de vorm van een gesloten garage of open carport.</p> <p>Deze overdekte autostelplaats dient tot tegen de zijperceelsgrens te reiken.</p> <p>Binnen de deelzone H mogen geen autostelplaatsen worden ingericht.</p> <p><b>Verplichte fietsenstalling</b> Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

(Zie ook onder 2.6.3 Inrichtingen).

## 2.5 Voorschriften bebouwing

### 2.5.1 Typologie hoofdbebouwing

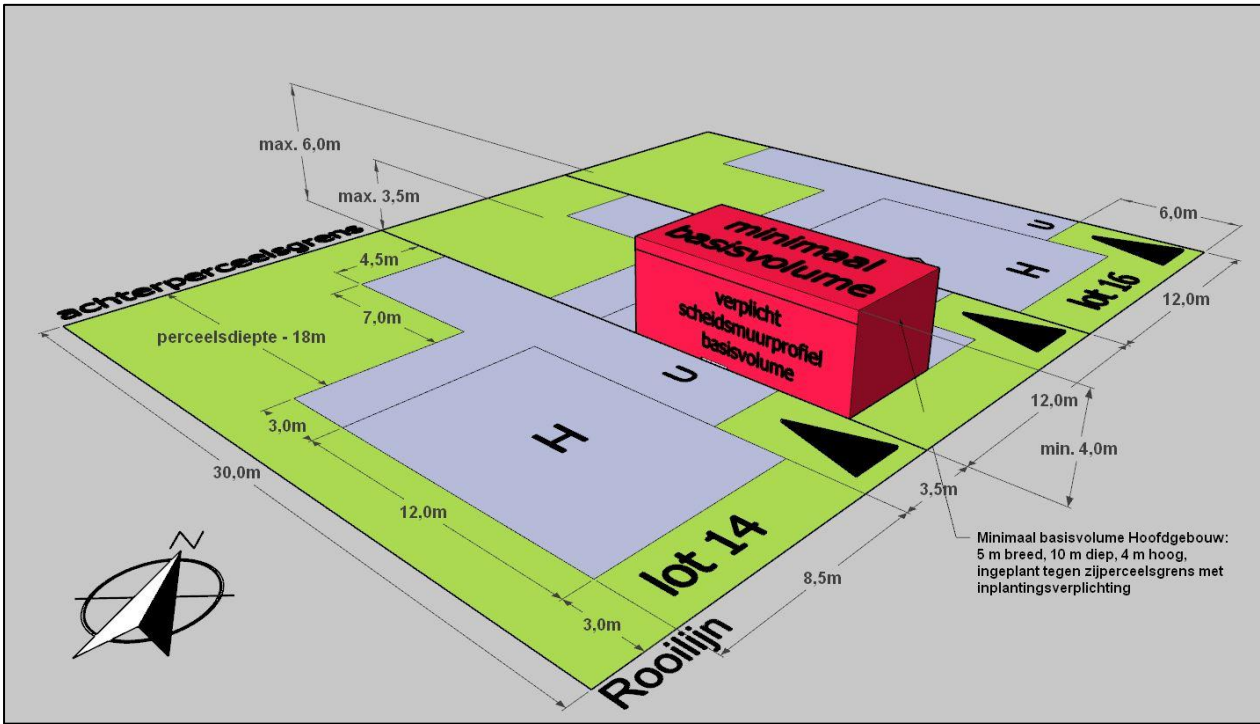
<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone art. 2 worden er half-vrijstaande hoofdgebouwen voorzien in de deelzone H met maximale traveebreedte van 8,5 m en max. bouwdiepte van 12 m. Enige uitzondering is perceel nr. 17 waar de max. traveebreedte 10,35 m is voor het hoofdgebouw.</i></p> <p><i>In een scheidsmuur langs een zijperceelgrens mogen geen ramen noch niet-doorzichtige lichtopeningen geplaatst worden daar deze op de zijperceelgrens staat.</i></p> <p><i>In de voortuin kan een berging gerealiseerd worden van max. 1,2 m hoog en 1,2 m breed en max. oppervlakte van 5 m<sup>2</sup>.</i></p>	<p>De half-vrijstaande woningen type 2 bestaan uit basisvolume van minstens 1 bouwlaag hoog met vrije dakvorm binnen maximaal gabarit.</p> <p>Het woongebouw dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelgrens aangeduid met een enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</p> <p>In deze scheidsmuur van de woning mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Ook mogen geen verluchtungs- of rookkanalen uitmonden in deze scheidsmuur.</p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen zijn mogelijk in de deelzone U.</p>

### 2.5.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De deelzones H op de percelen nrs. 14 en 17 grenzen niet aan een zijperceelgrens en hier geldt enkel dat binnen de deelzone H de woning dient ingeplant te worden.</i></p>	<p><b><u>Deelzone H</u></b></p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn en ligt op 3 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>Het hoofdgebouw dient verplicht te worden ingeplant tot tegen de zijperceelgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</p> <p>Het verplicht te bouwen hoofdgebouw dient te bestaan uit een basisvolume van minimaal 5 meter breed en 10 meter diep.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p><b><u>Deelzone U: gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw</u></b></p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

	<p>De deelzone U mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur van het basisvolume van het hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot 3,5 meter hoog. (Zie verder onder 2.5.4 Scheidsmuurbepalingen.)</p> <p><b><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte van 21 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> </ul>
--	--

**Zone 2: Half-vrijstaande woningen type 2: 3D-weergave minimaal gabarit basisvolume met aanduiding deel verplichte scheidsmuurprofiel langs zijperceelsgrens met inplantingsverplichting hoofdgebouw., voorbeeld van perceel 15.**



**2.5.3 Bouwvolume bebouwing**

<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
Toelichting en visie	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><b><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone H</u></b></p> <p><b>Minimale gabarit in de deelzone H:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een <b>minimaal basisvolume</b> binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 10 meter diep vanaf de verplichte voorbouwlijn (Zie verkavelingsplan). Dit basisvolume is een volume met een minimale kroonlijsthoogte van 4 meter boven het pas gelijkvloers en is minstens 5 meter breed.</li> </ul>

Scheidsmuur hoofdgebouw is enkel van toepassing op de percelen met nummers 15-16.

De delen van de verplichte minimale scheidsmuur van 4 m hoog en 10 m diep die palen aan de aanpalende deelzone U op naastliggende perceel (3,5 m hoog) mogen in ruwbouwmaterialen worden afgewerkt daar hier de aanpaler verplicht is om minstens één overdekte autostelplaats te realiseren die tot tegen de zijperceelsgrens reikt en dus delen van de scheidsmuur zal bedekken.

- **Verplicht profiel minimale scheidsmuur** langs zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl → van 4 meter hoog en 10 meter diep in de deelzone H. Deze scheidsmuur dient in voorgevelmateriaal te worden afgewerkt met uitzondering van delen palend aan de aanpalende deelzone U op naastliggende perceel voor de onderste 3,5 m. (Zie verder onder 2.4.4 Scheidsmuurbepalingen).

#### **Maximale gabarit in deelzone H:**

- Maximale kroonlijsthoogte van 6 meter boven het pas gelijkvloers. Uitzondering voor perceelnr. 17 waar maximale kroonlijsthoogte 9 m kan zijn.
- Volumebeëindiging van het hoofdgebouw ligt op maximaal 10,5 meter boven het pas gelijkvloers. Vanaf de zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl → geldt de gabaritregel: vanaf maximale hoogte van 6 m kan dakvolume toenemen onder hoek van 45°.
- Dakvorm is vrij binnen het maximale gabarit van de deelzone H.
- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 6 meter boven het pas gelijkvloers. Uitzondering voor perceel nr. 17 waar dakterras op max. 9 m hoog mag ingericht worden.

#### **Bouwhoogte en dakvorm in deelzone U**

- Maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m boven pas gelijkvloers.
- Volumebeëindiging in de deelzone U ligt op maximaal 4,5 m boven het pas gelijkvloers. Vanaf de zijperceelsgrens geldt de gabaritregel: vanaf maximale hoogte van 3,5 m kan dakvolume toenemen onder hoek van 45°.
- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone U.
- Dakterrassen zijn toegelaten, maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3,5 meter boven het pas gelijkvloers. Indien dakterrassen worden voorzien op meer dan 15 m gelegen van de voorliggende rooilijn dan dienen deze op minstens 2 m van een zijperceelsgrens verwijderd te blijven.

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

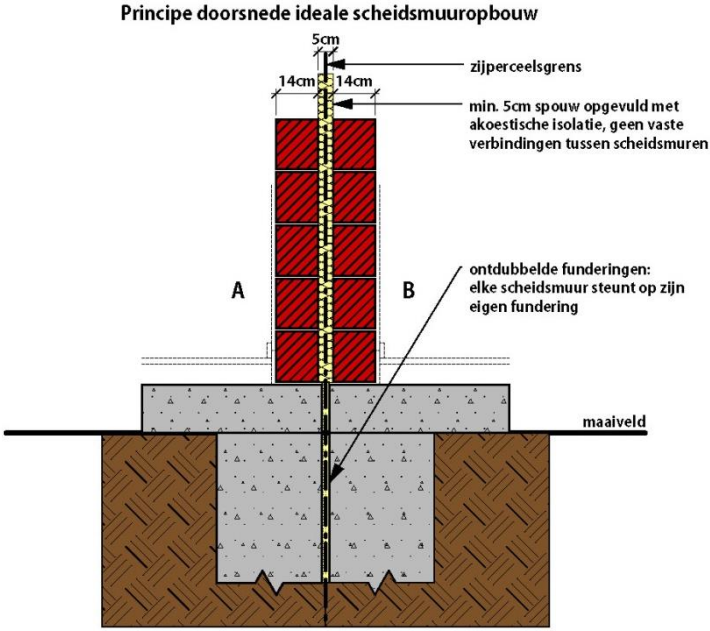
- Maximale kroonlijsthoogte is 3 meter;
- Maximale nokhoogte is 4 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

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

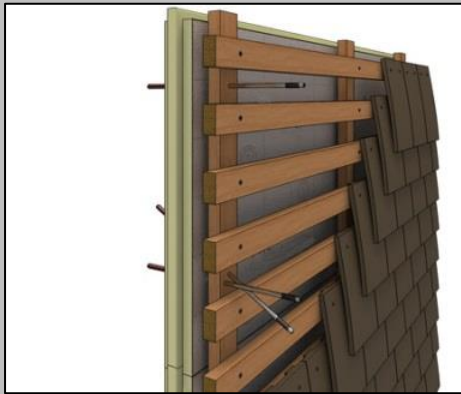
- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.

- Binnen de deelzones H en U zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enz. toegelaten.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de deelzones H en U zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, geveluitbouwen, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de deelzonegrenzen en voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

## 2.5.4 Scheidsmuurbepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>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 gemeenheid van eigendom ontstaat door deze ontubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dit betekent dat het volledige verplichte scheidingsmuurprofiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidingsmuur</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><b>OPBOUW SCHEIDSMUUR</b></p> <p>Elke scheidingsmuur tussen de gebouwen op aanpalende percelen dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Principe doorsnede ideale scheidingsmuuropbouw</b></p>  <p>Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidingsmuurprofiel van het basisvolume langs een ge-</p>

<p><i>van de buur van diens verplichte basisvolume.</i></p> <p><i>Voor de toegestane gevelmaterialen zie verder onder 2.5.5 Verschijningsvorm – Welstand van de bebouwing.</i></p> <p><i>In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.</i></p> <p><i>Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gevelpleister;</li> <li>- Gevelpannen;</li> <li>- Sidings;</li> <li>- Gevelplanken;</li> <li>- Steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.</li> </ul> <p><i>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.</i></p>	<p>meenschappelijke 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.</p> <p>De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen.</p> <p>Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.</p> <p>Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;</li> <li>o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitkragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipieerd te worden met de gehele woningarchitectuur.</li> </ul>
--	--



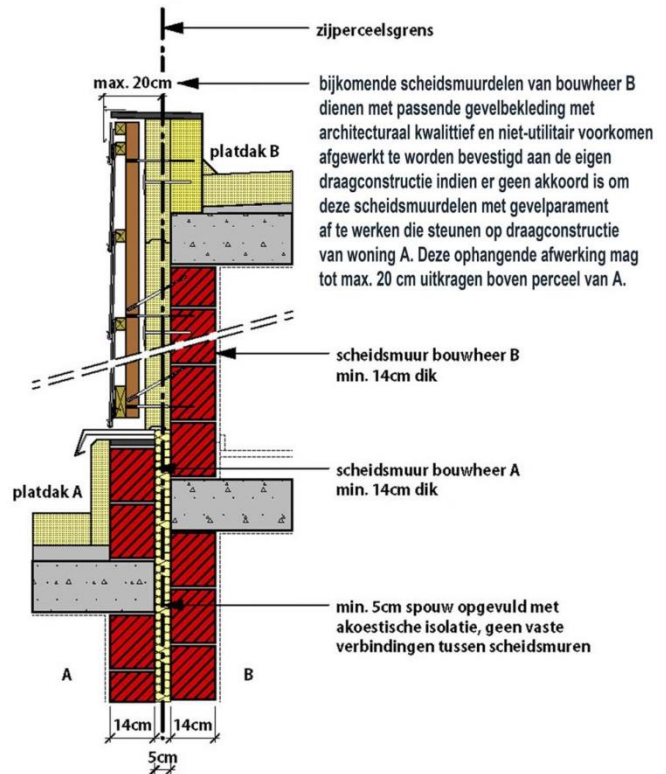
Hierboven voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.



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

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

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



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

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

Enkel bij akkoord van de buur mag een dakgoot overhangen bij buurperceel tot max. 25 cm uit de zijperceelsgrens en enkel voor dak van het hoofdgebouw in de deelzone H. Indien geen akkoord van de buur voor overhangende goot dan dient deze volledig binnen het eigen perceel te worden voorzien.

**2.5.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing**

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
Exotische architectuurstijlkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit	<b>ARCHITECTURALE VORMGEVING</b> De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering



den boze. Moderne interpretaties en uitwerkingen van lokale traditionele dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten maar mogen geen banale neo-stijlkenmerken in zich dragen.

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



bij nieuwbouwwoningen. Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.

Binnen deze bepalingen kan men toch zeer individuele en unieke expressie geven aan het voorkomen van zijn woning door te werken met het thema van texturen en volumetri (uitbouwen-uitsparingen).

en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften. Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleurenpallet.

### **DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET**

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

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

Verder zijn volgende materialen toegelaten als dakafwerkingsmateriaal:

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

### **HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS**

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatiematerialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-grijs-tinten-zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.

## **2.6 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen**

### **2.6.1 Regenwaterreservoir**


<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een

	<p>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>
--	---

### 2.6.2 Verhardingen



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

### 2.6.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>In de voortuin zijn constructies met een maximale hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte 5 m<sup>2</sup> is,</li> <li>- Max. diepte van de constructies 1,2m is,</li> <li>- Uitgevoerd zijn in dezelfde materialen en kleuren als van de woning.</li> <li>- Er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en de constructies voor berging in de voortuin.</li> </ul> <p>Minstens 9 m<sup>2</sup> van het onbebouwde perceelsdeel tussen voor-gevel van het woongebouw en de voorliggende rooilijn dient als groene en waterdoorlatende private buitenruimte ingericht te worden.</p> <p><b>TUIN</b></p> <p>De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdbouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.5.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U,</li> </ul>

- 2.5.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.

## 2.6.4 Afsluitingen - Erfscheidingsen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.</i></p> <p><i>De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit palen en draad versterkt met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samspraak met de aanpalende buur.</i></p> 	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>In de voortuin is geen erfscheiding verplicht langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen. Ook langs de rooilijn is een erfscheiding niet verplicht.</p> <p>Indien er een erfscheiding wordt voorzien in de voortuin dan dient deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens 0,5 meter en maximaal 1,2 meter hoog te zijn;</li> <li>- te bestaan uit:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,</li> <li>o Ofwel een streekeigen haag te zijn al dan niet ondersteund door draad en palen.</li> <li>o Ofwel een muurconstructie te zijn die voldoet aan de bepalingen voor de deelzone b. Zie onder 2.5.3.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>TUIN</b></p> <p><b>Erfscheidingsen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter;</li> <li>- Dienen te bestaan uit:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,</li> <li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.</li> <li>o Ofwel een streekeigen haag op de zijperceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur.</li> </ul> </li> </ul> <p>Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</p>



### 3. Art. 3 Half-vrijstaande woningen type 3



Art. 3 Half-vrijstaande woningen type 3



deelzone voor hoofdbouw



deelzone voor uitbouw



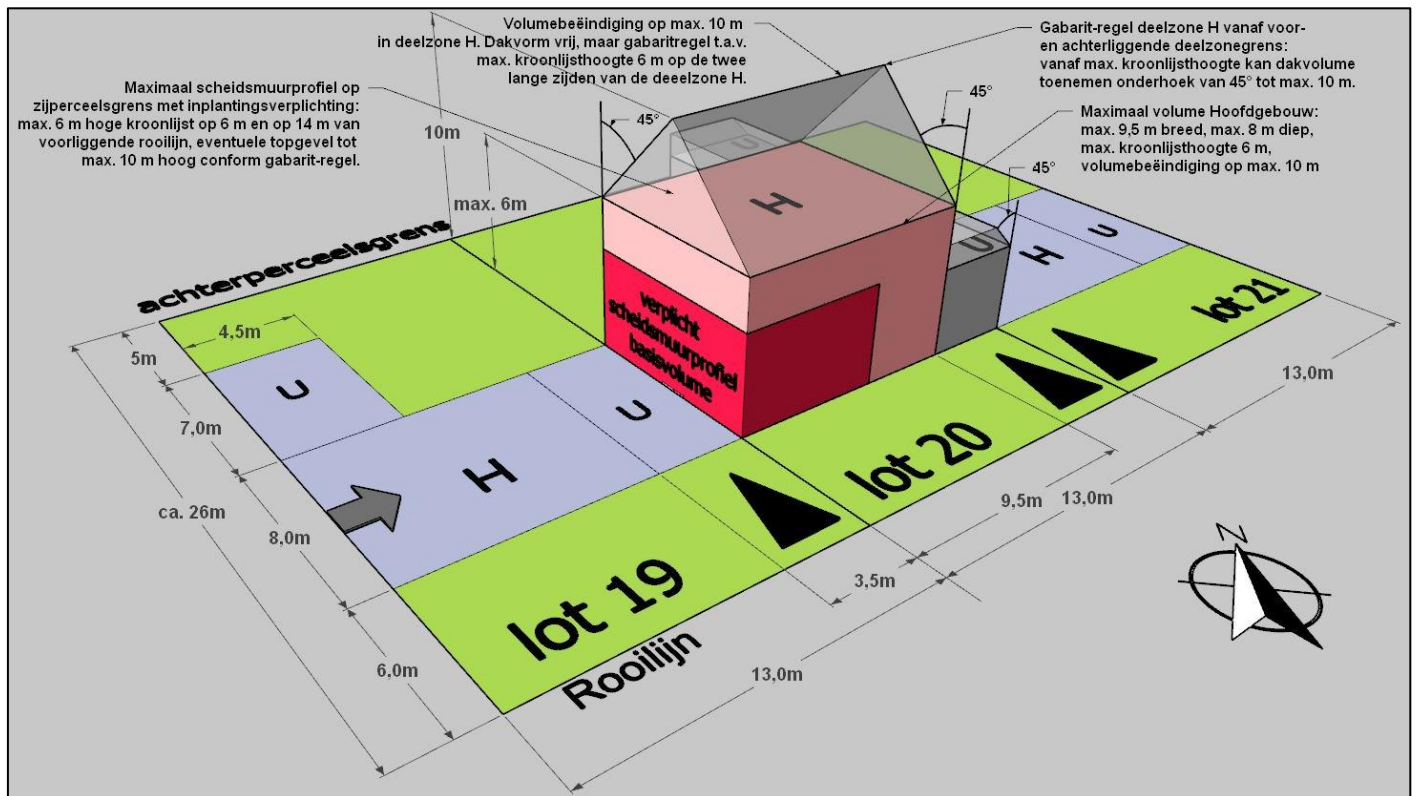
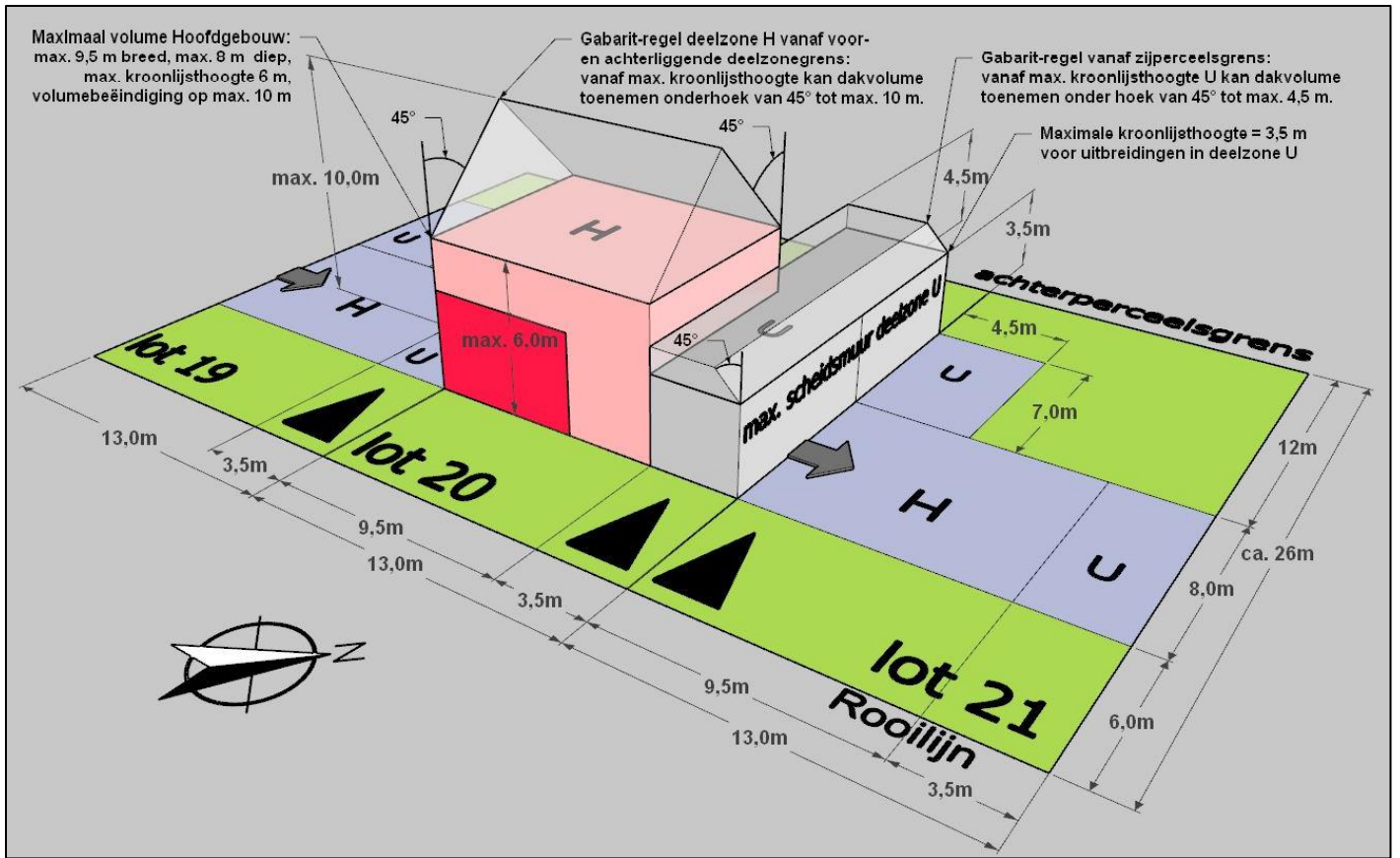
inplantingsverplichting zijperceelsgrens



verplichte oprit



**Zone 3: Half-vrijstaande woningen type 3: 3D weergave maximaal gabarit voor de deelzones H en U.**  
**Voorbeeld op perceel nr. 20, tussen nr. 19 en 21.**



### 3.1 Algemene info

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zone voor half-vrijstaande woningen type 3 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 4 percelen met de nummers 18 tot en met 21.</i></p> <p><i>De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplanting van het hoofdgebouw tegen het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Het hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (in deelzone H langs de zijperceelsgrens met verplichte inplanting) met een verplicht minimaal profiel van de op te richten scheidsmuur.</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze percelen is dat de verplichte voorbouwlijn van de woning op 6 m van de voorliggende rooilijn is gesitueerd zodat een zuid-westelijk gerichte private tuin aan de voorgevel kan ingericht worden.</i></p> <p><i>Enige uitzondering op deze verplichte inplanting van het hoofdgebouw tegen zijperceelsgrens is er voor perceel nr. 18. Het hoofdgebouw op dit perceel grenst niet aan een zijperceelsgrens. Dit perceel hoort toch bij de zone voor half-vrijstaande woningen type 3 daar het deel uitmaakt van een ruimtelijk samenhangende straatgevel en dus afgestemd dient te worden qua voorschriften op de andere woningen in de betrokken straatgevel.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan vijf soorten deelzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw</li> <li>- deelzone U: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning.</li> </ul> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een enkelzijdige pijl → tegen welke zijperceelsgrens het hoofdgebouw verplicht dient ingeplant te worden.</p> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een zwarte driehoek ► waar de verplichte oprit dient ingericht te worden op het betrokken perceel.</p> <p>Bij de verkavelingsvoorschriften voor de zone 3: zone voor half-vrijstaande woningen type 3 hoort een profielschema met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften toegepast op een drietal percelen.</p>

### 3.2 Voorschriften bestemming

#### 3.2.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De 4 loten voor half-vrijstaande woningen type 3 zijn de nummers 18 t.e.m. 21 in de verkaveling.</i></p> <p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus</i></p>	<p>De loten voor half-vrijstaande woningen type 3 zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning.</p>

mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.	De hoofdbestemming is dus wonen.
--	----------------------------------

### 3.3 Nevenbestemming

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

### 3.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte inplantingsplaats voor oprit sluit aan op de openbare weg.</i></p> <p><i>Deze verplichte overdekte autostelplaats kan op meer dan 6 m van de voorliggende rooilijn worden voorzien zodat er nog een tweede niet overdekte autostelplaats ervoor kan ingericht worden aansluitend op de verplichte oprit.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan voorzien worden in de woning, een bijgebouw of een voldoende ruime overdekte autostelplaats alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 5.5.3 Inrichtingen).</i></p>	<p>Op elk bouwperceel dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p><b>Verplichte oprit</b> Minstens 1 niet overdekte autostelplaats of oprit dient te worden voorzien op het betrokken bouwperceel. Deze niet overdekte autostelplaats dient verplicht gesitueerd te worden op de op het verkavelingsplan aangeduide plaats middels driehoeksymbool ► (zie legende op verkavelingsplan).</p> <p><b>Verplichte overdekte autostelplaats</b> Aansluitend op de verplichte oprit dient er binnen de deelzone U of H een overdekte autostelplaats ingericht te worden.</p> <p>Dit kan onder de vorm van een gesloten garage of open carport.</p> <p>Deze overdekte autostelplaats dient tot tegen de zijperceelsgrens te reiken.</p> <p>Binnen de deelzone H mogen geen autostelplaatsen worden ingericht.</p> <p><b>Verplichte fietsenstalling</b> Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>



## 3.5 Voorschriften bebouwing

### 3.5.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>In deze zone art. 3 worden er half-vrijstaande hoofdgebouwen voorzien in de deelzone H met maximale travee-breedte van 9,5 m en max. bouwdiepte van 8 m. Enige uitzondering is perceel nr. 18 waar de max. travee-breedte 12,4 m is en de max. bouwdiepte 10 m voor het hoofdgebouw.</i></p> <p><i>In een scheidsmuur langs een zijperceelgrens mogen geen ramen noch niet-doorzichtige lichtopeningen geplaatst worden daar deze op de zijperceelgrens staat.</i></p> <p><i>In de voortuin kan een berging gerealiseerd worden van max. 1,2 m hoog en 1,2 m breed en max. oppervlakte van 5 m<sup>2</sup>.</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>De half-vrijstaande woningen type 3 bestaan uit basisvolume van minstens 1 bouwlaag hoog met vrije dakvorm binnen maximaal gabarit.</p> <p>Het woongebouw dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelgrens aangeduid met een enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</p> <p>In deze scheidsmuur van de woning mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Ook mogen geen verluchtungs- of rookkanalen uitmonden in deze scheidsmuur.</p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen zijn mogelijk in de deelzone U.</p>

### 3.5.2 Inplanting bebouwing

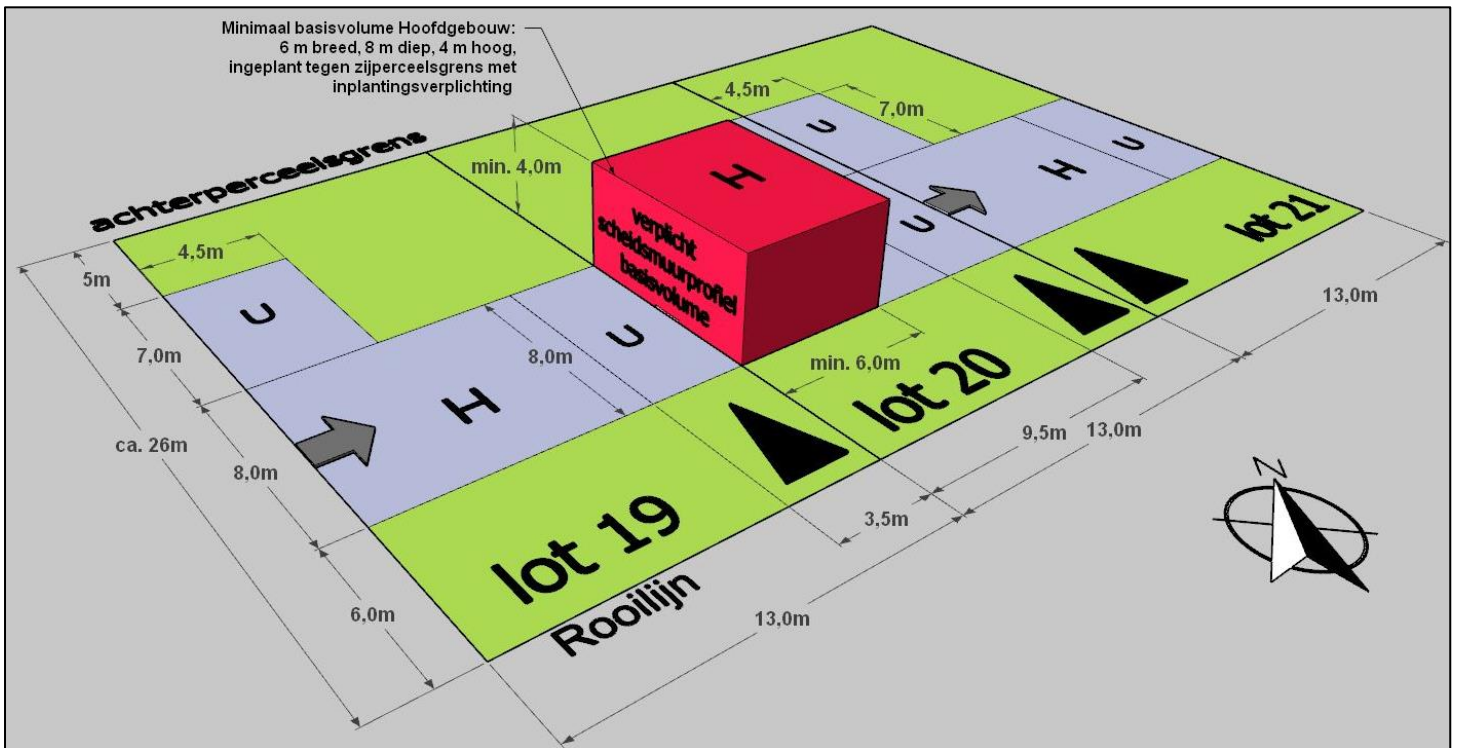
<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>De deelzone H op het perceel nr. 18 grenst niet aan een zijperceelgrens en hier geldt enkel dat binnen de deelzone H de woning dient ingeplant te worden.</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><b><u>Deelzone H</u></b></p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn en ligt op 3 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>Het hoofdgebouw dient verplicht te worden ingeplant tot tegen de zijperceelgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</p> <p>Het verplicht te bouwen hoofdgebouw dient te bestaan uit een basisvolume van minimaal 5 meter breed en 10 meter diep.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p><b><u>Deelzone U: gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw</u></b></p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De deelzone U mag volledig bebouwd worden.</p>

Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur van het basisvolume van het hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot 3,5 meter hoog. (Zie verder onder 3.5.4. Scheidsmuurbepalingen.)

**Bijgebouwen buiten de deelzones H en U**

- Max. oppervlakte van 21 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;
- Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning;
- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen.

**Zone 3: Half-vrijstaande woningen type 3: 3D-weergave minimaal gabarit basisvolume met aanduiding deel verplichte scheidsmuurprofiel langs zijperceelsgrens met inplantingsverplichting hoofdgebouw toegepast voor lot nr. 20.**



### 3.5.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone H</u></b></p> <p><b>Minimale gabarit in de deelzone H:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Een minimaal basisvolume</b> binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 8 meter diep vanaf de verplichte voorbouwlijn (Zie verkavelingsplan). Dit basisvolume is een volume met een minimale kroonlijsthoogte van 4 meter boven het pas gelijkvloers en is minstens 6 meter breed.</li><li>- <b>Verplicht profiel minimale scheidsmuur</b> langs zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl → van 4 meter hoog en 8 meter diep in de deelzone H. Deze scheidsmuur dient in voorgevelmateriaal te worden afgewerkt met uitzondering van delen palend aan de aanpalende deelzone U op naastliggende perceel voor de onderste 3,5 m. (Zie verder onder 2.4.4 Scheidsmuurbepalingen).</li></ul> <p><b>Maximale gabarit in deelzone H:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale kroonlijsthoogte van 6 meter boven het pas gelijkvloers. Uitzondering voor perceelnr. 18 waar maximale kroonlijsthoogte 9 m kan zijn.</li><li>- Volumebeëindiging van het hoofdgebouw ligt op maximaal 10,5 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Dakvorm is vrij binnen het maximale gabarit van de deelzone H.</li><li>- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 6 meter boven het pas gelijkvloers. Uitzondering voor perceel nr. 18 waar dakterras op max. 9 m hoog mag ingericht worden.</li></ul> <p><b><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone U</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m boven pas gelijkvloers.</li><li>- Volumebeëindiging in de deelzone U ligt op maximaal 4,5 m boven het pas gelijkvloers. Vanaf de zijperceelsgrens geldt de gabarit-regel: vanaf maximale hoogte van 3,5 m kan dakvolume toenemen onder hoek van 45°.</li><li>- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone U.</li><li>- Dakterrassen zijn toegelaten maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3,5 meter boven het pas gelijkvloers. Indien dakterrassen worden voorzien op meer dan 14 m gelegen van de voorliggende rooilijn dan dienen deze op minstens 2 m van een zijperceelsgrens verwijderd te blijven.</li></ul> <p><b><u>GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale kroonlijsthoogte is 3 meter;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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 betreffende bouwvolume:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.</li> <li>- Binnen de deelzones H en U zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enz. toegelaten.</li> <li>- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.</li> <li>- Uitbouwen buiten de deelzones H en U zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, geveluitbouwen, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de deelzonegrenzen en voor zover deze boven het eigen perceel blijven.</li> </ul>
--	---

### 3.5.4 Scheidsmuurbepalingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>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 gemene muur tussen de woningen.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b><u>OPBOUW SCHEIDSMUUR</u></b></p> <p>Elke scheidsmuur tussen de gebouwen op aanpalende percelen dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>

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

*Voor de toegestane gevelmaterialen zie verder onder 3.5.5 Verschijningsvorm – Welstand van de bebouwing.*

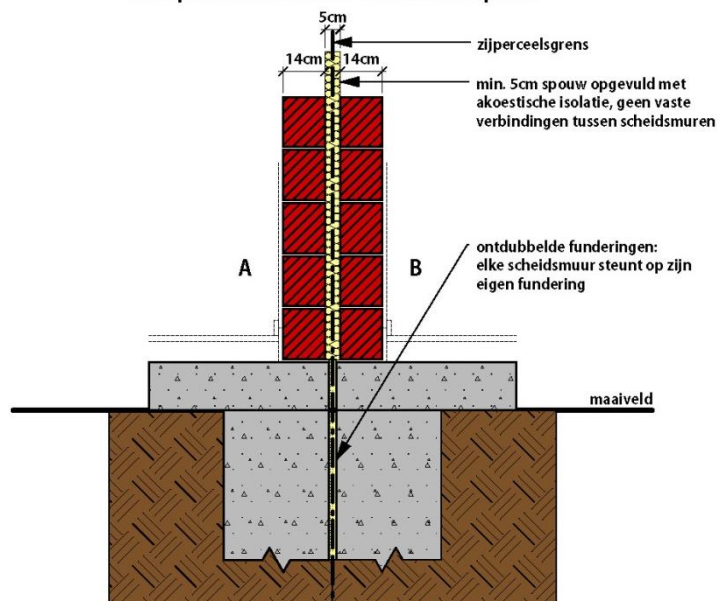
*In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.*

*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.*

Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw



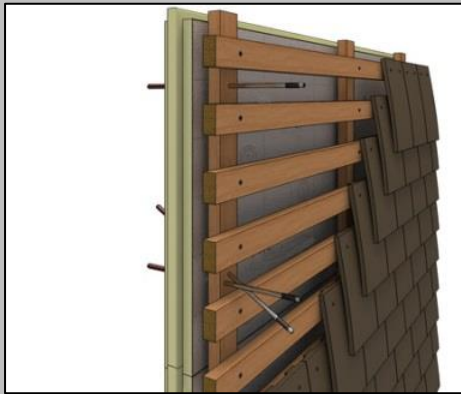
Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter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

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

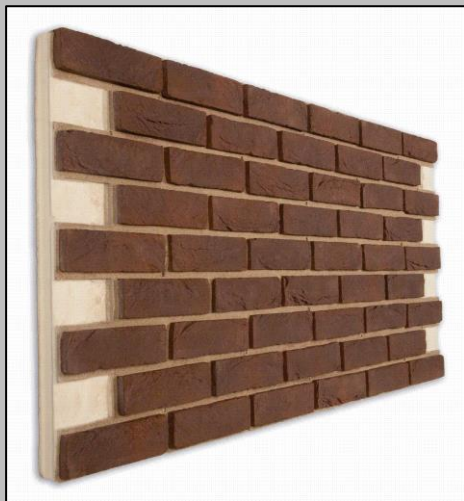
Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

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

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



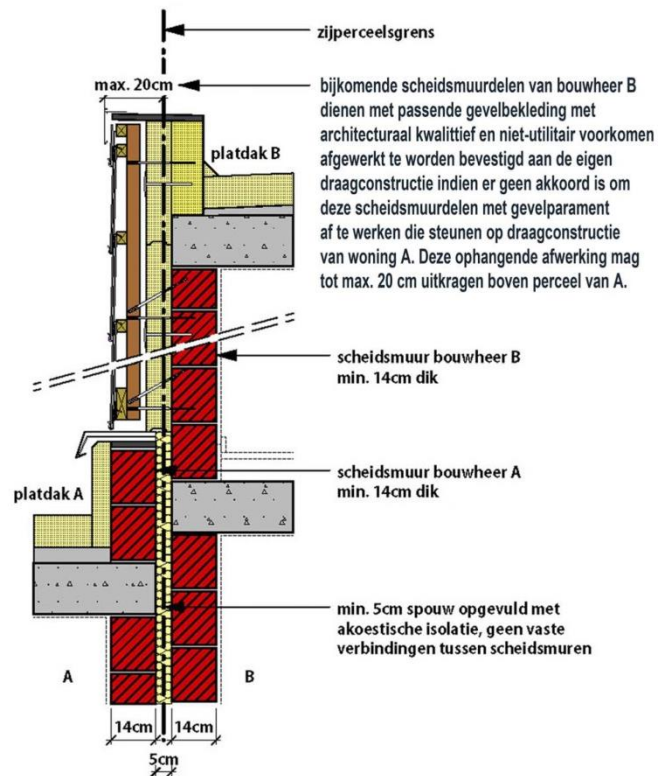
Hierboven voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.



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

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

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



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

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

Enkel bij akkoord van de buur mag een dakgoot overhangen bij buurperceel tot max. 25 cm uit de zijperceelsgrens en enkel voor dak van het hoofdgebouw in de deelzone H. Indien geen akkoord van de buur voor overhangende goot dan dient deze volledig binnen het eigen perceel te worden voorzien.

### 3.5.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
Exotische architectuurstijlkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit den boze.	<b>ARCHITECTURALE VORMGEVING</b> De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt

*Moderne interpretaties en uitwerkingen van lokale traditionele dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten maar mogen geen banale neo-stijlkenmerken in zich dragen.*

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



*Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.*

*Binnen deze bepalingen kan men toch zeer individuele en unieke expressie geven aan het voorkomen van zijn woning door te werken met het thema van texturen en volumetri (uitbouwen-uitsparingen).*

te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften.

Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleurenpalet.

#### **DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET**

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

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

Verder zijn volgende materialen toegelaten als dakafwerkingsmateriaal:

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

#### **HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS**

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatie materialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-grijstinten-zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.

### **3.6 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen**

#### **3.6.1 Regenwaterreservoir**


<b>TOELICHTEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
	Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.

	<p>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>
--	---

### 3.6.2 Verhardingen

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

### 3.6.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling, carport.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>In de voortuin zijn constructies met een maximale hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte 5 m<sup>2</sup> is,</li> <li>- Max. diepte van de constructies 1,2 m is,</li> <li>- Uitgevoerd zijn in dezelfde materialen en kleuren als van de woning.</li> <li>- Er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en de constructies voor berging in de voortuin.</li> </ul> <p>Minstens 9 m<sup>2</sup> van het onbebouwde perceelsdeel tussen voorgevel van het woongebouw en de voorliggende rooilijn dient als groene en waterdoorlatende private buitenruimte ingericht te worden.</p> <p><b>TUIN</b></p> <p>De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>Zie ook onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.4.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C;</li> <li>- 2.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C.</li> </ul>


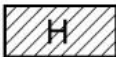





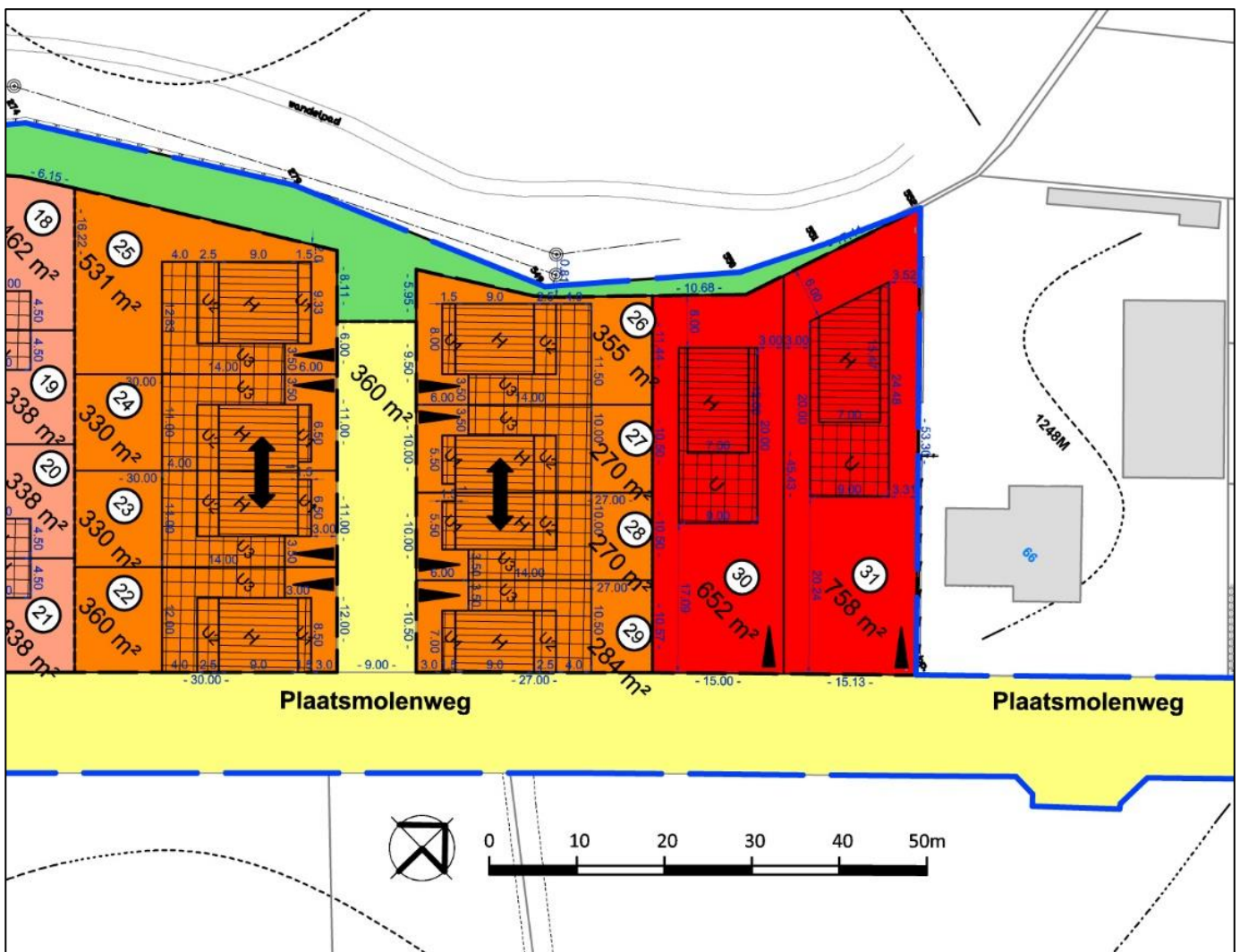
### 3.6.4 Afsluitingen - Erfscheidings

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsextensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.</i></p> <p><i>De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad versterkt met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.</i></p>  	<b>VOORTUIN</b> In de voortuin is een erfscheiding verplicht langs de delen van de zijperceelsgrens die niet afgescheiden worden voor een muurelement horende bij een verplichte carport. Ook langs de rooilijn is dergelijke erfscheiding verplicht.  Deze erfscheiding dient: <ul style="list-style-type: none"><li>- Minstens 1 meter en maximaal 2 meter hoog te zijn;</li><li>- Te bestaan uit:<ul style="list-style-type: none"><li>o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,</li><li>o Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.</li><li>o Ofwel een streekeigen haag te zijn al dan niet ondersteund door draad en palen op minstens 0,5 meter van de perceelsgrens.</li></ul></li><li>- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</li></ul> <b>TUIN</b> <b>Erfscheidings tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter;</li><li>- Dienen te bestaan uit:<ul style="list-style-type: none"><li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,</li><li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.</li><li>o Ofwel een streekeigen haag op de zijperceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur.</li></ul></li></ul> Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

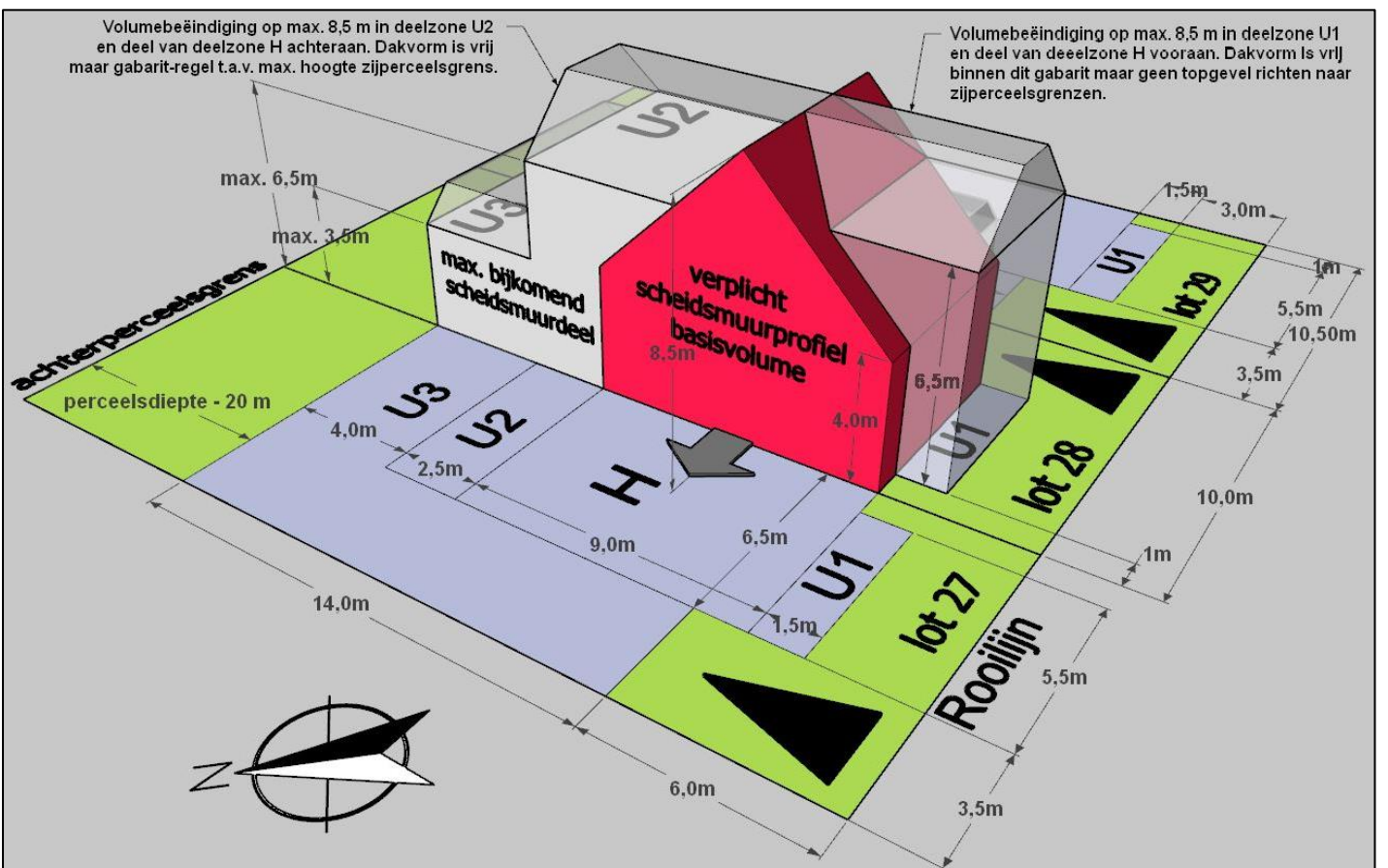
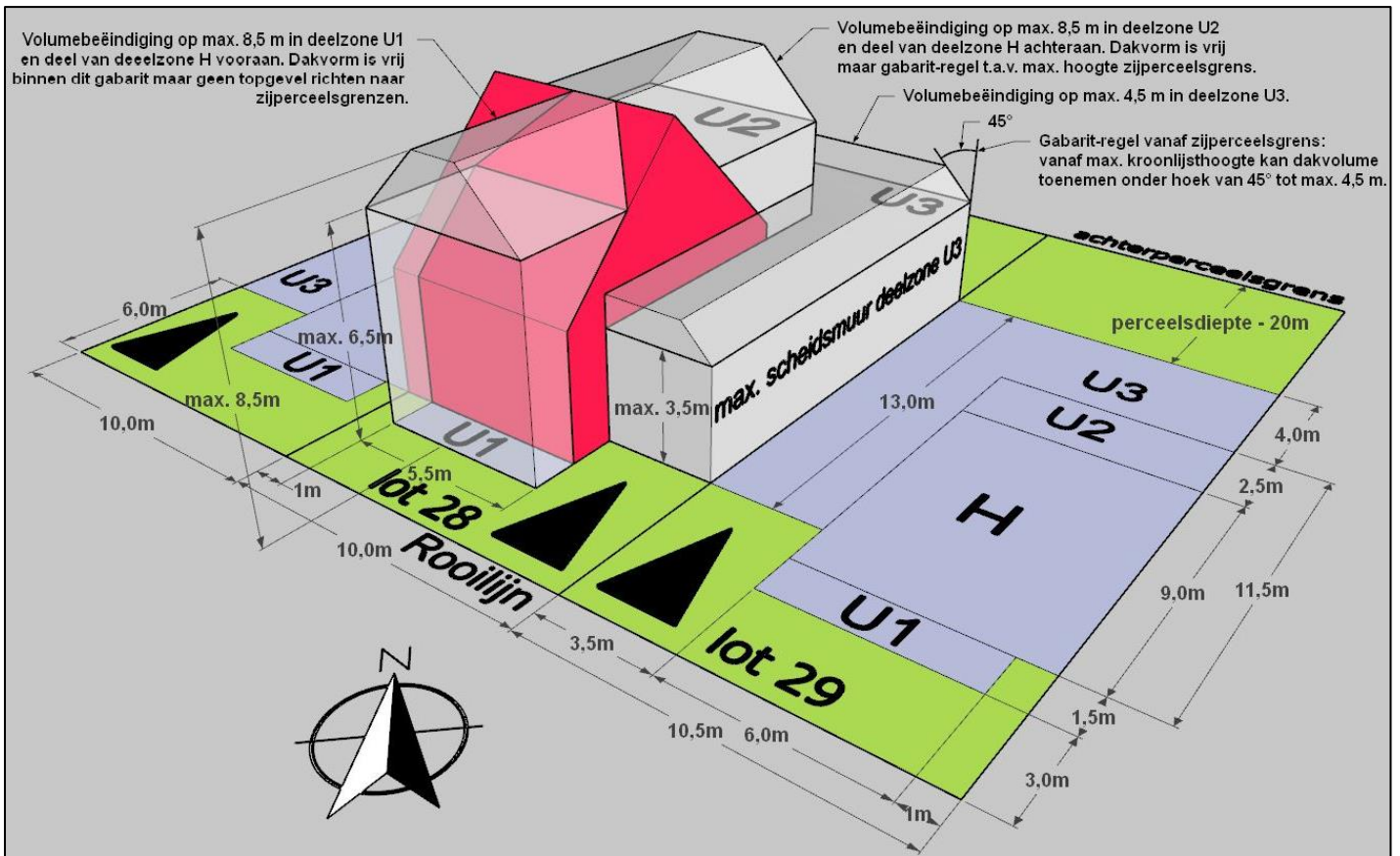


# 4. Art. 4 Geschakelde woningen

-  Art. 4 Geschakelde woningen
-  deelzone voor hoofdgebouw
-  deelzone voor uitbouw
-  koppelbouwverplichting hoofdgebouw
-  verplichte oprit



**Zone 4: Geschakelde woningen: 3D weergave maximaal gabarit voor de deelzones H, U1, U2 en U3 op perceel 28. Voorbeeld op perceel nr. 28, tussen nr. 27 en 29.**



## 4.1 Algemene info

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor gekoppelde woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 8 percelen met de nummers 22 tot en met 29.</i></p> <p><i>De percelen voor gekoppelde woningen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan grafisch aangeduid met een tweezijdige pijl ↔.</i></p> <p><i>Het te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (deel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting) met een verplicht profiel van de op te richten scheidsmuur zodat een harmonieuze aansluiting op de aan te koppelen woning verzekerd is.</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze percelen is dat de deelzone G voor de verplichte overdekte autostelplaats onder de vorm van een garage of carport aangeduid op elk perceel paalt aan de andere zijperceelsgrens en dient aan te sluiten op een gelijkaardige deelzone G voor het oprichten van een garage of carport van de aanpaler.</i></p> <p><i>Enige uitzonderingen op deze verplichte koppeling van het hoofdgebouw gelden voor de percelen met de nummers 22, 25, 26 en 29.</i></p> <p><i>Het hoofdgebouw op deze drie percelen grenst niet aan een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze vier percelen horen toch bij de zone voor gekoppelde woningen daar zij deel uitmaken van een ruimtelijk samenhangende straatgevel en dus afgestemd dienen te worden qua voorschriften op de gekoppelde woningen in de betrokken straatgevel.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan vier soorten deelzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw</li> <li>- deelzone U1: inplantingszone uitbreidingen aan de voorzijde van het hoofdgebouw;</li> <li>- deelzone U2: inplantingszone uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw ;</li> <li>- deelzone U3: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning.</li> </ul> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een dubbelzijdige pijl ↔ tegen welke zijperceelsgrens het hoofdgebouw verplicht dient ingeplant en gekoppeld te worden met aanpalende hoofdgebouw.</p> <p>Verder is ook aangegeven op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek ► waar de verplichte oprit dient ingericht te worden op het betrokken perceel.</p> <p>Bij de verkavelingsvoorschriften voor de zone 3: zone voor gekoppelde woningen hoort een profielschema met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften toegepast op een drietal percelen.</p>

## 4.2 Voorschriften bestemming

### 4.2.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>De 8 loten voor geschakelde woningen zijn de nummers 22 t.e.m. 26 op het verkavelingsplan.</i>	De 8 loten voor geschakelde woningen in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.
<i>Zogenaamde kangoerewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</i>	Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.  De hoofdbestemming is dus wonen.

### 4.3 Nevenbestemming

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

### 4.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan zowel in de woning, een bijgebouw</i>	<b>VERPLICHTE AUTOSTELPLAATSEN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Minstens 2 autostelplaatsen dienen te worden gerealiseerd per perceel waarvan minstens 1 in de deelzone G onder de vorm van carport of garage die verplicht geschakeld wordt langs de zijperceelsgrens met de carport of garage op het aanpalende perceel.</li><li>- In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen gerealiseerd worden.</li><li>- Alle autostelplaatsen op een perceel dienen uitsluitend ontsloten te worden langs de voorliggende rooilijn met de zone 5: zone voor openbare wegenis.</li><li>- Overdekte autostelplaatsen onder de vorm van een garage of carport mogen enkel gerealiseerd worden binnen de deelzone G.</li></ul> <b>VERPLICHTE FIETSENSTALLING</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden.</li><li>- Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</li></ul>

<p>of voldoende ruime overdekte autostelplaats voorzien worden alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 4.6.3 Inrichtingen).</p>	<p><b>Het samenvoegen van percelen is niet toegelaten.</b></p>
---	--

## 4.5 Voorschriften bebouwing

### 4.5.1 Typologie hoofdbebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In deze zone worden er twee paar gekoppelde woningen voorzien (percelen nrs. 23-24 en 27-28) en vier hoofdgebouwen met vrijstaand karakter maar met geschakelde carport of garage (nrs. 22, 25, 26 en 29).</p> <p>In de voortuin kan een berging gerealiiseerd worden van max. 1,2 m hoog en 1,2 m breed en max. oppervlakte van 5m<sup>2</sup>.</p>	<p>Geschakelde woningen door middels van de verplichte overdekte autostelplaats in de deelzone G en van het hoofdgebouw in de deelzone H palend aan andere deelzone H op aanpalende perceel.</p> <p>De woningen dienen verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrenzen aangeduid met een tweezijdige pijl in het verkavelingsplan. Koppelbouw is verplicht over dergelijke aangeduide zijperceelsgrenzen.</p>

### 4.5.2 Inplanting bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>Deelzone H</u></b></p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn en ligt op 4,5 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>Het hoofdgebouw dient verplicht te worden gekoppeld in geval van de percelen met nummers 23-24 en 27-28 met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting aangeduid op het verkavelingsplan met een tweezijdige pijl.</p> <p><b>Minimaal basisvolume met verplicht minimaal scheidsmuurprofiel</b></p> <p>Het verplicht te koppelen hoofdgebouw dient te bestaan uit een <b>minimaal basisvolume</b> van minimaal 6,5 meter breed en 9 meter diep. Dit basisvolume dient een verplicht profiel te volgen van een symmetrisch zadeldakprofiel met een kroonlijsthoogte van 4 meter boven het pas gelijkvloers voor- en achteraan en met een dakhelling van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter boven het pas gelijkvloers.</p> <p>Dit verplichte gabarit dient vanaf de scheidsmuur met het aanpalende hoofdgebouw aangehouden te worden tot minstens de 3,5de meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</p>

Vanaf de 1<sup>ste</sup> meter van deze zijperceelsgrens kan de kroonlijst in hoogte afnemen of opgetrokken worden tot maximaal 6 meter boven het pas gelijkvloers. Ook kan de nok van het hoofdvolume in hoogte afnemen en kan de dakvorm wijzigen zolang deze binnen het gabarit blijven van het zadeldakprofiel van het verplichte deel van het hoofdgebouw.

De deelzone H mag volledig bebouwd worden.

**Deelzone U1: mogelijke uitbreidingen aan de voorzijde van het hoofdgebouw**

Eventuele uitbreidingen aan de voorzijde het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U1 blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De deelzone U1 mag volledig bebouwd worden.

Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U1 geven geen aanleiding tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler daar deze deelzone zich bevindt op 1 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting en op 3,5 meter van de andere zijperceelsgrens.

**Deelzone U2: mogelijke uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw**

Eventuele primaire uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U2 blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Secundair aan deze uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U2 kan nog verder uitgebreid worden in de deelzone U3 maar deze mogen enkel gelijkvloers zijn.

De deelzone U2 mag volledig bebouwd worden.

Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U2 kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur met vast profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw.

(Zie verder onder 4.5.4. Scheidsmuurbepalingen.)

**Deelzone U3: mogelijke bijkomende gelijkvloerse uitbreiding aan de achterzijde van het hoofdgebouw en aan de deelzone U2**

Secundair aan de uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U2 kan nog verder uitgebreid worden in de deelzone U3 maar deze mogen enkel gelijkvloers zijn.

De deelzone U3 mag volledig bebouwd worden.

Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U3 kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur met vast profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot 3,5 meter hoog in de deelzone U3.

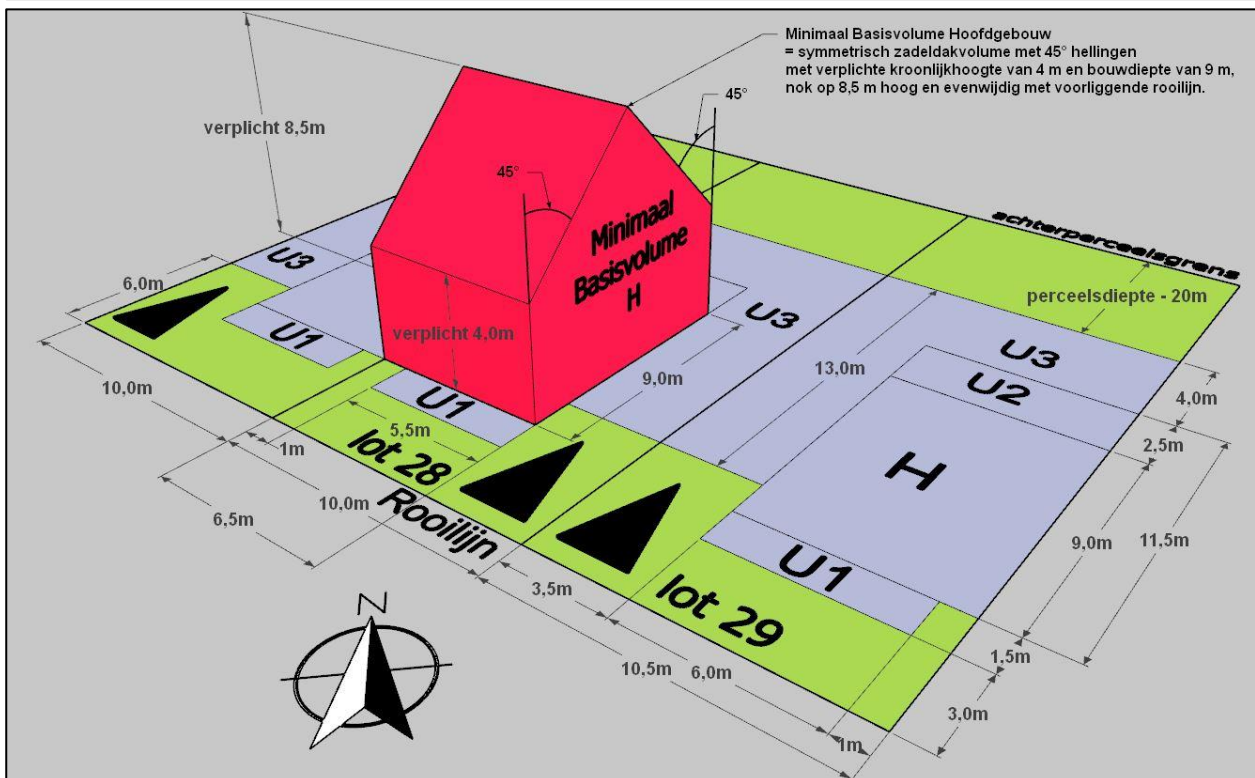
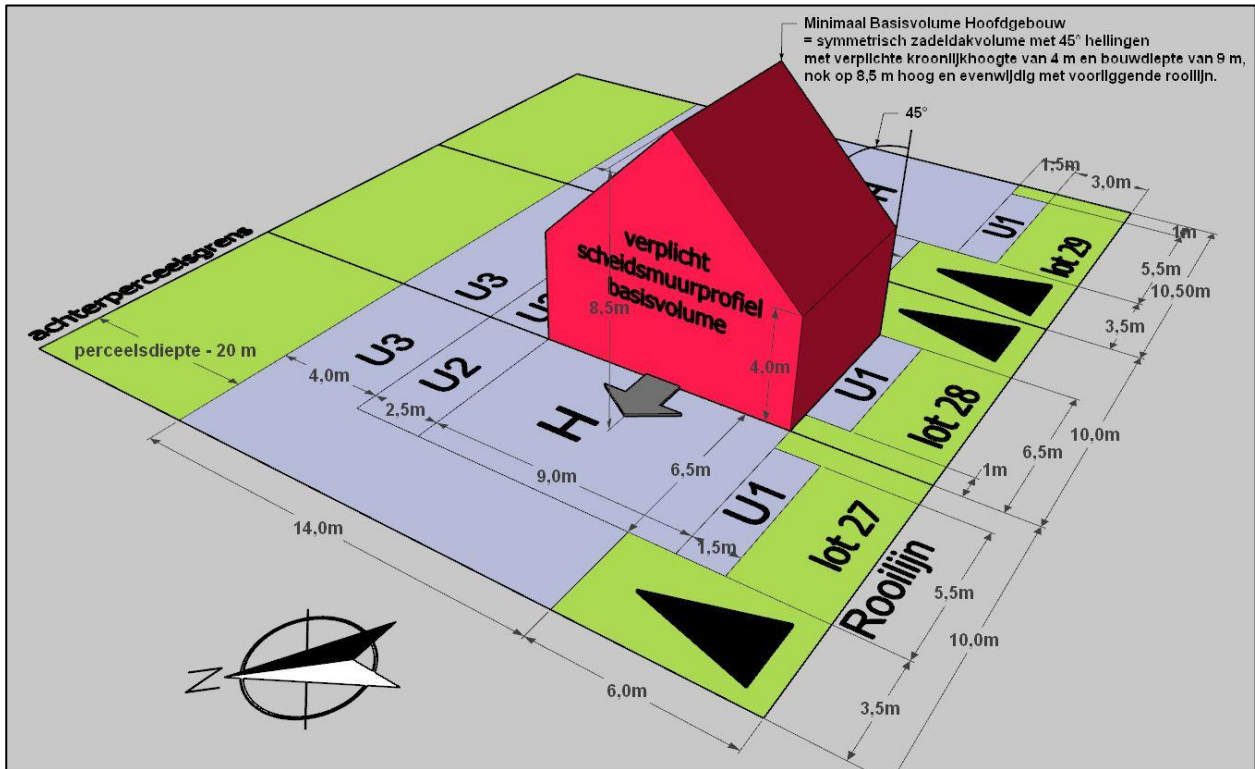
(Zie verder onder 4.5.4. Scheidsmuurbepalingen.)



**Bijgebouwen buiten de deelzones H en U123:**

- Max. oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen;
- Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning;
- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen.

**Zone 4: Geschakelde woningen type 3: 3D-weergave minimaal gabarit basisvolume met aanduiding deel verplichte scheidsmuurprofiel langs zijperceelsgrens met koppelverplichting hoofdgebouw toegepast voor lot nr. 28.**



### 4.5.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>GABARIT hoofdgebouw deelzone H</u></b></p> <p>In de eerste meter ten aanzien van de zijperceelgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verplichte kroonlijsthoogte is 4 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Kroonlijst is verplicht vorm te geven vanaf de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw tot minstens de 1<sup>ste</sup> meter ervan middels een hanggoot net voorbij het gevelvlak. Noch bakgoten, noch ingemaakte goten op of achter het gevelparlement zijn toegelaten;</li><li>- Verplicht symmetrisch zadeldak van 45° met nok evenwijdig met de verplichte voorbouwlijn;</li><li>- Nokhoogte verplicht op 8,5 meter boven het pas gelijkvloers;</li><li>- Dakterrassen zijn niet toegelaten.</li><li>- Dakuitbouwen (zoals dakkapellen) zijn enkel toegelaten vanaf de 1<sup>ste</sup> meter van de zijperceelgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw.</li><li>- Vanaf de 1<sup>ste</sup> meter ten aanzien van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting:</li><li>- Maximale kroonlijsthoogte van 6 meter boven het pas gelijkvloers;</li><li>- Volumebeëindiging op maximaal 8,5 meter boven het pas gelijkvloers;</li><li>- Dakvorm vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone H;</li><li>- Dakterrassen zijn toegelaten voor zover zij niet hoger gesitueerd zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Dakuitbouwen zijn toegelaten zolang deze binnen voorgaande gabarit-bepalingen blijven.</li></ul> <p><b><u>GABARIT deelzone U1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale kroonlijsthoogte is 6,5 meter boven het pas gelijkvloers;</li><li>- Volumebeëindiging van de uitbouw ligt op maximaal 8,5 meter boven het pas gelijkvloers. Maar er mogen geen topgevels gericht worden naar de zijperceelsgrenzen.</li><li>- Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone U1;</li><li>- (Dak-)terrassen zijn toegelaten in de deelzone U1 maar mogen niet hoger gelegen zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers.</li></ul> <p><b><u>GABARIT deelzone U2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale kroonlijsthoogte is 6,5 meter boven het pas gelijkvloers;</li><li>- Volumebeëindiging van de uitbouw ligt op maximaal 8,5 meter boven het pas gelijkvloers en kan maar vanaf</li></ul>

de tweede meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting bereikt worden.

- Volumebeëindiging van de uitbouw in de deelzone U2 in de eerste twee meter ten aanzien van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting dient binnen een gabaritregel te blijven van 45° t.o.v. de maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter op de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw;
- Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone U2;
- (Dak-)terrassen zijn toegelaten in de deelzone U2 maar mogen niet hoger gelegen zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers.

### **GABARIT deelzone U3**

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter boven het pas gelijkvloers;
- De volumebeëindiging van de uitbouw ligt op maximaal 4,5 meter boven het pas gelijkvloers en mag pas vanaf 1 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting bereikt worden;
- Volumebeëindiging van de uitbouw in de deelzone U3 in de eerste meter ten aanzien van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting dient binnen een gabaritregel te blijven van 45° t.o.v. de maximale kroonlijsthoogte van 3 meter op de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw;
- Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone U3;
- Dakterrassen zijn enkel toegelaten in de deelzone U3 indien deze op minstens 3,5 meter van de zijperceelsgrens verwijderd blijven.

### **GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U123**

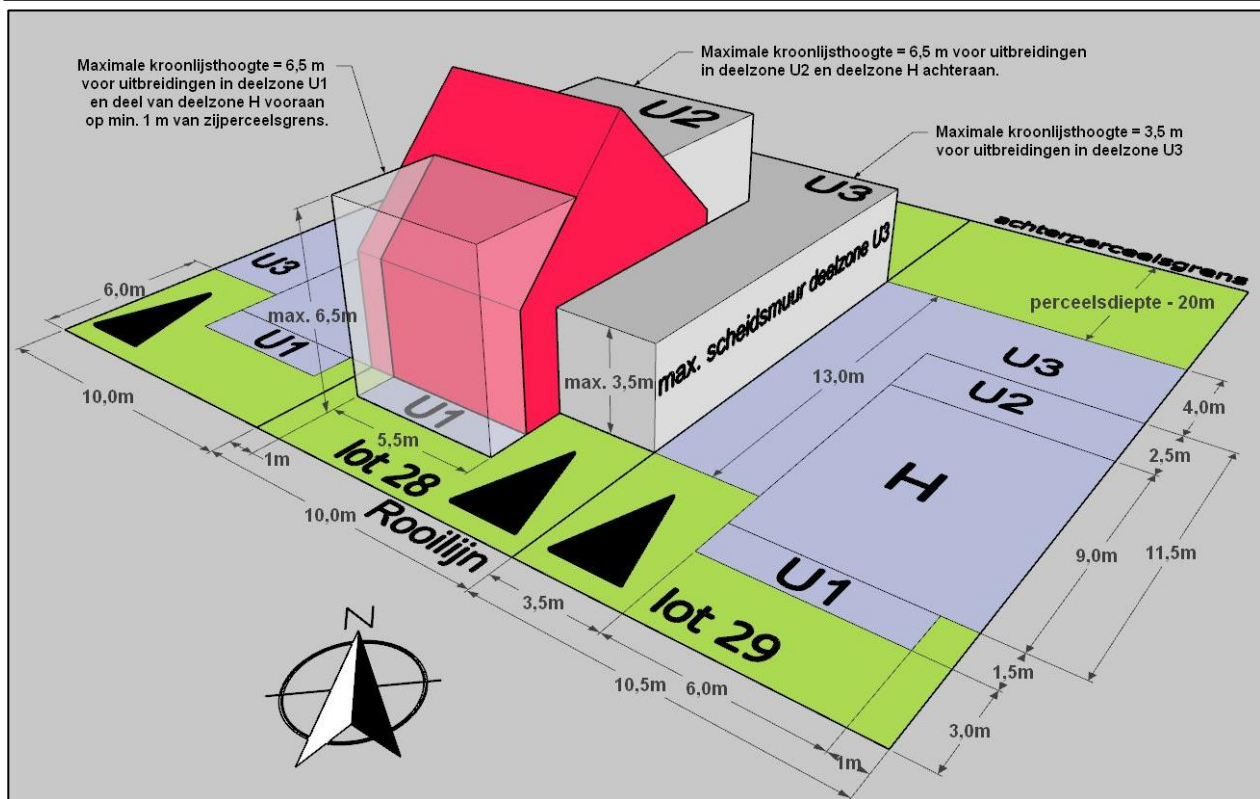
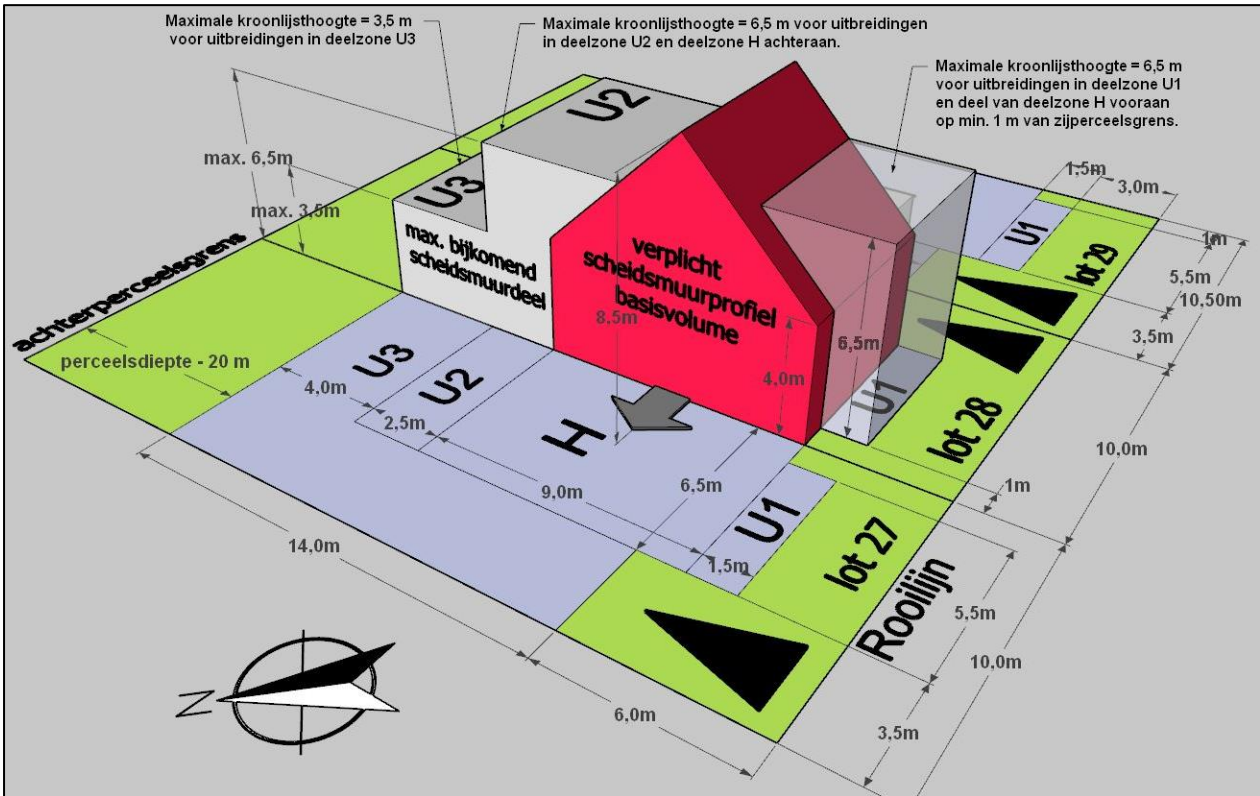
- Maximale kroonlijsthoogte is 3 meter;
- Maximale nokhoogte is 4 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

### **ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume**

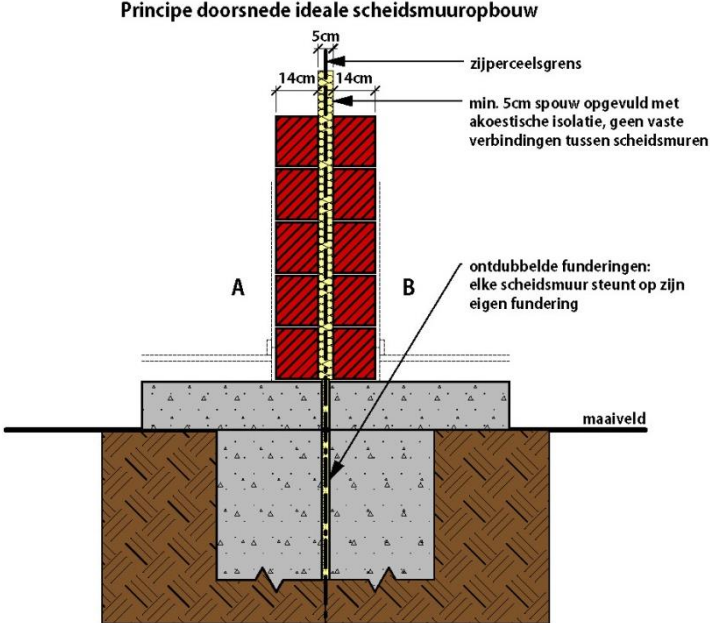
- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de deelzones H en U zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, geveluitbouwen, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal

0,6 meter buiten de deelzonegrenzen en voor zover deze boven het eigen perceel blijven.

**Zone 4: Geschakelde woningen type 3: 3D-weergave maximaal gabarit deelzones H, U1, U2 en U3 (zonder aanduiding volumebeëindiging eventuele dakvormen boven maximale kroonlijsthoogtes) toegepast voor lot nr. 28.**



#### 4.5.4 Scheidsmuurbepalingen

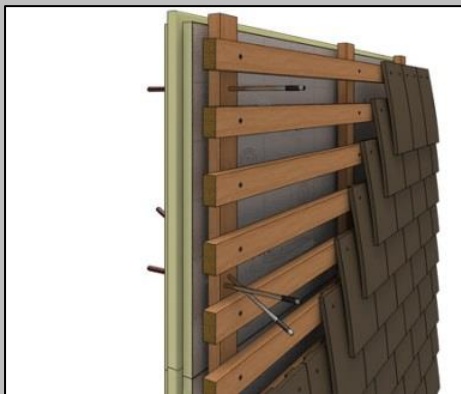
<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte opbouw van de scheidingsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de “ideale scheidingsmuur” maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dit betekent dat het volledige verplichte scheidingsmuurprofiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidingsmuur van de buur van diens verplichte basisvolume.</i></p> <p><i>Voor de toegestane gevelmaterialen zie verder onder 4.5.5 Verschijningsvorm – Welstand van de bebouwing.</i></p>	<p><b>OPBOUW SCHEIDSMUUR</b></p> <p>Elke scheidingsmuur tussen de gebouwen op aanpalende percelen dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Principe doorsnede ideale scheidingsmuuropbouw</b></p>  <p>Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidingsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.</p> <p>De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidingsmuur realiseert buiten het verplichte scheidingsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidingsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidingsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen.</p>

*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.*



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

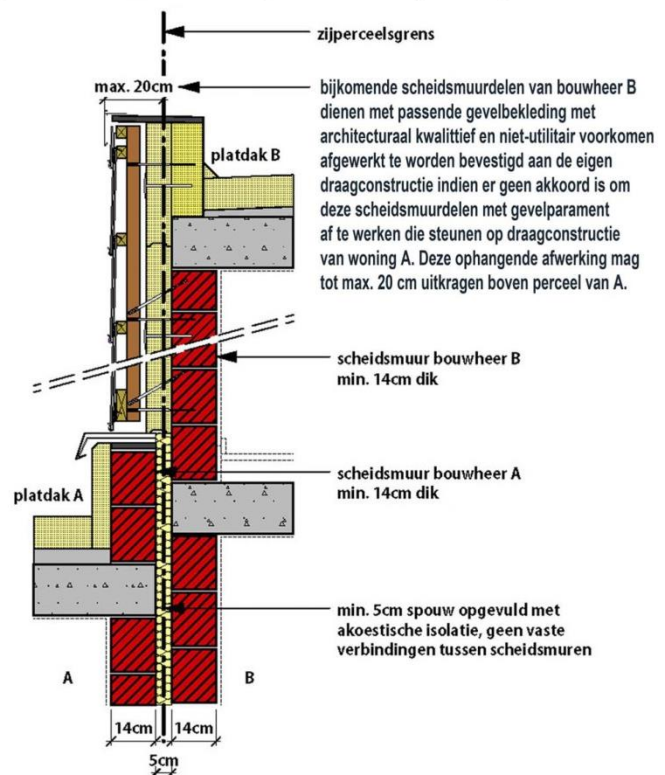
Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

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

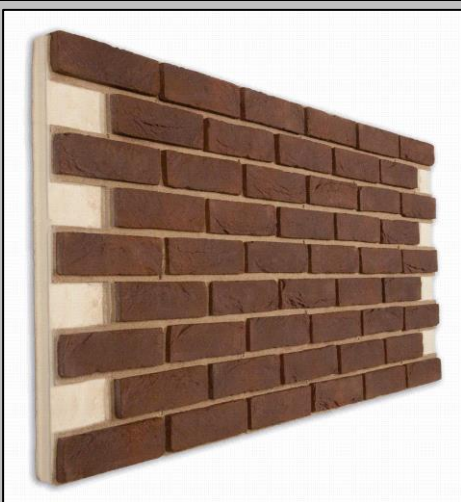
- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
- o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te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

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

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



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



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

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

Enkel bij akkoord van de buur mag een dakgoot overhangen bij buurperceel tot max. 25 cm uit de zijperceelsgrens en enkel voor dak van het hoofdgebouw in de deelzone H. Indien geen akkoord van de buur voor overhangende goot dan dient deze volledig binnen het eigen perceel te worden voorzien.

#### 4.5.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Exotische architectuurstijlkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provencaalse zijn uit den boze. Moderne interpretaties en uitwerkingen van lokale traditionele dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten maar mogen geen banale neo-stijlkenmerken in zich dragen.</i></p>	<p><b>ARCHITECTURALE VORMGEVING</b>            De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften. Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleuren pallet.</p> <p><b>DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</b>            De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als dakafwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een grijze tot zwarte afwerkingslaag;</li> <li>- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;</li> <li>- Keramische dakpannen met een egaal grijze of zwarte kleur;</li> </ul>

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



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.

Binnen deze bepalingen kan men toch zeer individuele en unieke expressie geven aan het voorkomen van zijn woning door te werken met het thema van texturen en volumetri (uitbouwen-uitsparingen).

- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

#### **HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS**

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatie materialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-grijs tinten-zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.

## 4.6 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 4.6.1 Regenwaterreservoir

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




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

#### 4.6.2 Verhardingen

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

#### 4.6.3 Inrichtingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructie in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>In de voortuin zijn constructies met een maximale hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte 5 m<sup>2</sup> is,</li> <li>- Max. diepte van de constructies 1,2m is,</li> <li>- Uitgevoerd zijn in dezelfde materialen en kleuren als van de woning.</li> <li>- Er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en de constructies voor berging in de voortuin.</li> </ul> <p>Minstens 9 m<sup>2</sup> van het onbebouwde perceelsdeel tussen voor-gevel van het woongebouw en de voorliggende rooilijn dient als groene en waterdoorlatende private buitenruimte ingericht te worden.</p> <p><b>TUIN</b></p> <p>De niet bebouwde delen van het bouwperceel achter de woning dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>Zie ook onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.5.2 Inplanting bebouwing: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U,</li> <li>- 4.5.3 Bouwvolume bebouwing, GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.</li> </ul>

#### 4.6.4 Afsluitingen - Erscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>VOORTUIN</b> In de voortuin zijn geen afsluitingen, erscheidingen noch poorten verplicht.

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

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



Indien er erfscheidingen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 1,2 meter.

## **TUIN**

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

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

- Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter;
- Dienen te bestaan uit:
  - o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,
  - o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
  - o Ofwel een streekeigen haag op de zijperceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur.

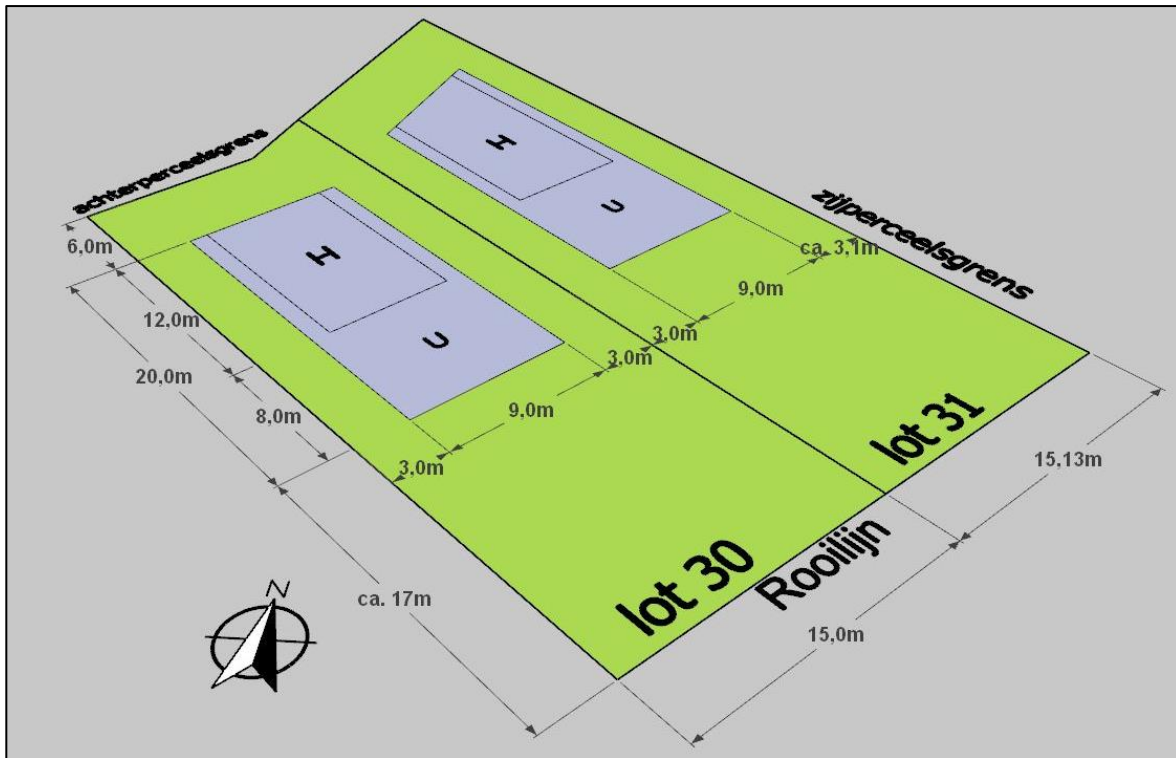
Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

# 5. Art. 5 Vrijstaande woningen

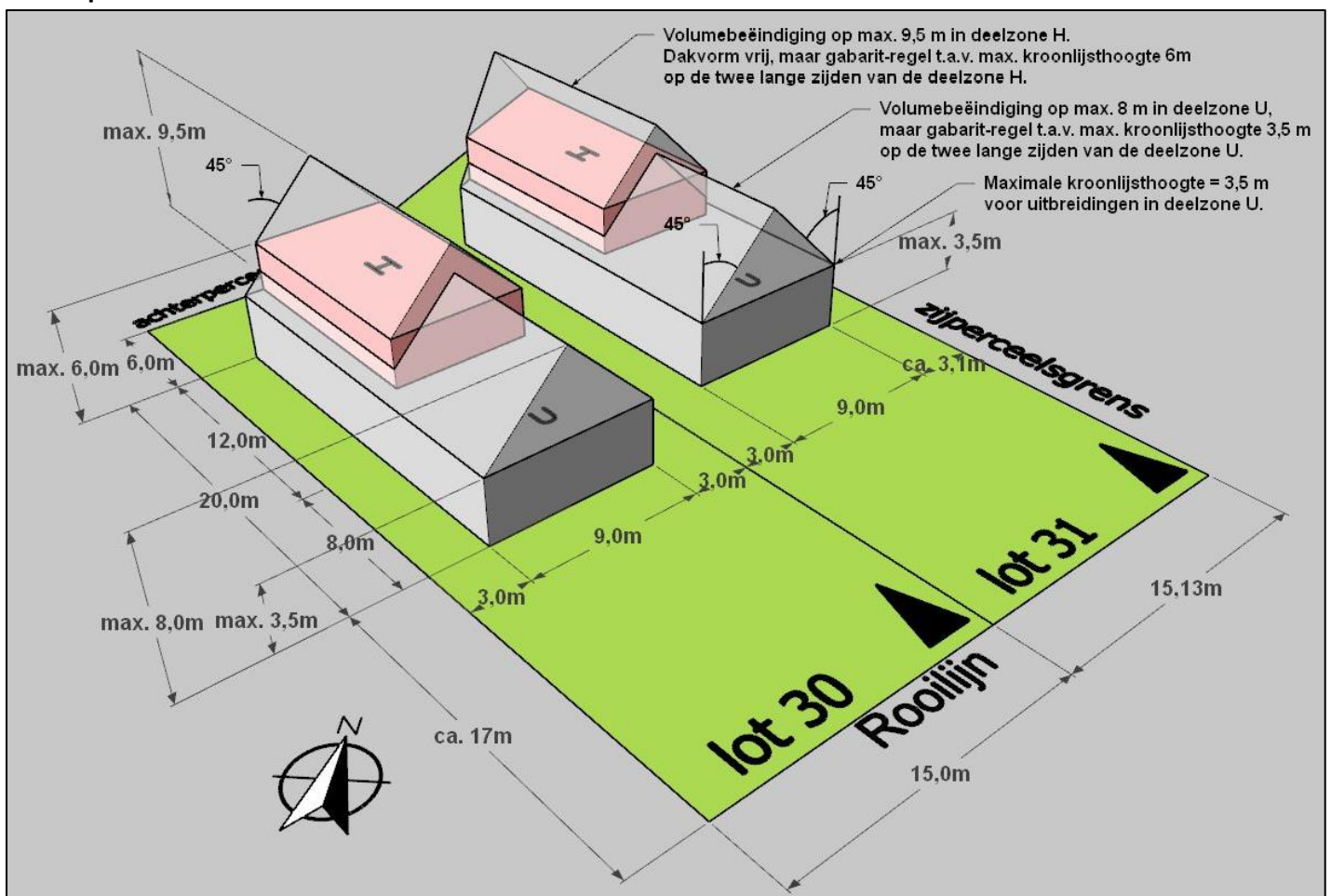
- Art. 5 Vrijstaande woningen
- deelzone voor hoofdbouwwerk
- deelzone voor uitbouw
- verplichte oprit



**Zone 5: Vrijstaande woningen, 3D-weergave deelzones H en U op de percelen 30 en 31 de.**



**Zone 5: Vrijstaande woningen, 3D-weergave resp. maximale gabarit in de deelzones H en U op de percelen 30 en 31.**



## 5.1 Voorschriften bestemming

### 5.1.1 Hoofdbestemming

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>De 2 loten voor vrijstaande woningen zijn de nummers 30 en 31.</i>	De 2 loten voor vrijstaande woningen in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.
<i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</i>	Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.  De hoofdbestemming is dus wonen.

### 5.2 Nevenbestemming

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

### 5.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Op de percelen nrs. 30 en 31 mag de maximale breedte aan opritten per perceel 7 m bedragen. Zo kan b.v. een dubbelbrede oprit gerealiseerd worden aansluitend op de verplichte oprit of kan er een twee oprit voorzien worden aan de andere zijde van het perceel om een circulatie voor wagens over hete eigen perceel te realiseren.</i>	Per lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.
<i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan zowel in de woning, een bijgebouw of voldoende ruime overdekte autostelplaats voorzien worden alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 5.5.3 Inrichtingen).</i>	<b>Verplichte oprit</b> Minstens 1 niet overdekte autostelplaats of oprit dient te worden voorzien op het betrokken bouwperceel. Deze niet overdekte autostelplaats dient verplicht gesitueerd te worden op de op het verkavelingsplan aangeduide plaats middels driehoeksymbool ► (zie legende op verkavelingsplan).  Aan de voorliggende rooilijn mogen de private opritten gezamenlijk maximaal 7 m breed zijn.  <b>VERPLICHTE FIETSENSTALLING</b> Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.

## 5.4 Voorschriften bebouwing

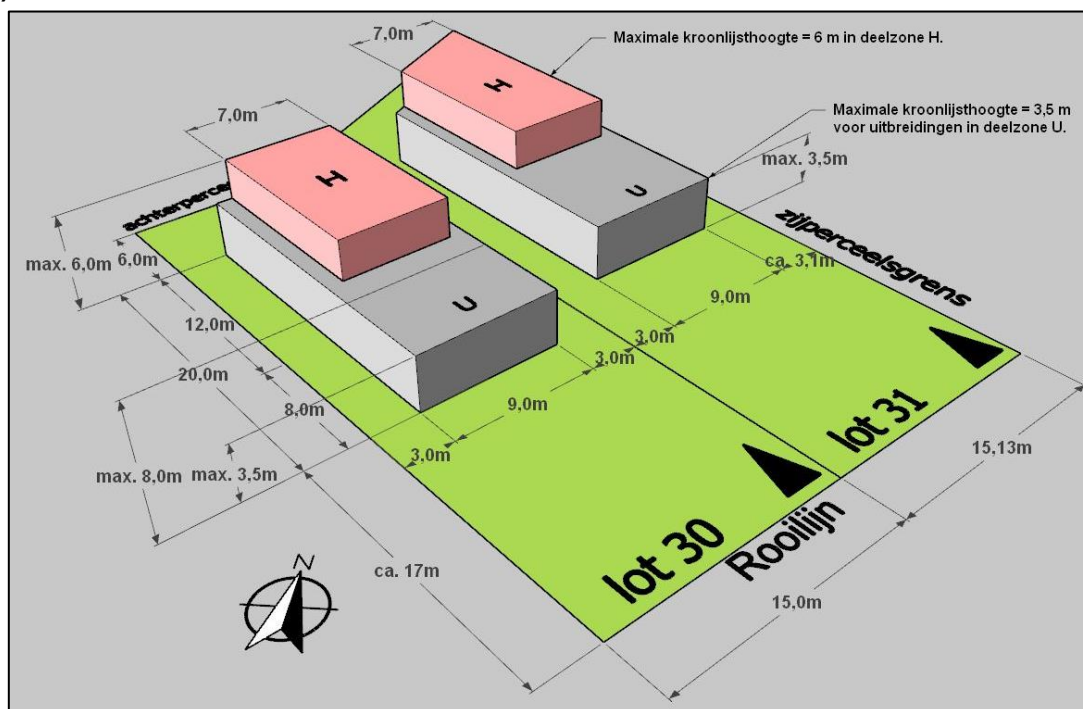
### 5.4.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
<i>De deelzones H op deze twee loten situeren zich op enige afstand van de rooilijn zodat de woningen een zuidelijke tuin zone hebben tussen de woning en de rooilijn.</i>	Vrijstaande bebouwing op de twee loten nrs. 30 en 31 onder de vorm van gebouwtype van max. één bouwlaag in de deelzone U en maximaal 2 bouwlagen in de deelzone H met dakvolume.

### 5.4.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Van deze max. 42 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen kan b.v. gebruik gemaakt worden om een overdekte autostelplaats in de tuin te realiseren.</i></p>	<p><b><u>Deelzone H en deelzone U</u></b> De vrijstaande woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H voor hoofdgebouw en deelzone U voor mogelijke gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw.</p> <p>De deelzones H en U mogen volledig bebouwd worden.</p> <p><b><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegelaten;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen die geen rooilijn zijn;</li> <li>- Dienen ingeplant te worden op minstens 5 meter van de perceelsgrenzen die ook een rooilijn zijn.</li> </ul>

**Zone 5: Vrijstaande woningen, 3D-weergave resp. maximale kroonlijsthoogtes in de deelzones H en U op de percelen 30 en 31. (Geen aanduiding max; volumebeëindiging voor eventuele hellende daken).**



### 5.4.3 Bouwvolume bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone H</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Binnen de deelzone H kan er een woning opgericht worden met maximale kroonlijsthoogte van 6 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Volumebeëindiging van het hoofdgebouw ligt op maximaal 9,5 meter boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone H maar bij hellende dakvorm dient nok of hoogtepunt van dak zich in middenzone van deelzone H te bevinden: gabarit-regel ten aanzien van de max. kroonlijsthoogte van 6 m op de twee lange zijden van de deelzone H.</li><li>- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 6 meter boven het pas gelijkvloers.</li></ul> <p><b><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone U</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Binnen de deelzone U kunnen gelijkvloerse uitbreidingen aan de woning in de deelzone H voorzien worden met maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m boven pas gelijkvloers.</li><li>- Volumebeëindiging in de deelzone U ligt op maximaal 4,5 m boven het pas gelijkvloers.</li><li>- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone U maar navolgen gabarit-regel ten aanzien van de max. kroonlijsthoogte van 3,5 m op de twee lange (buitenste) zijden van de deelzone U.</li><li>- Dakterrassen zijn toegelaten, maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3;5 meter boven het pas gelijkvloers.</li></ul> <p><b><u>GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U</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 betreffende bouwvolume</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.</li><li>- Binnen de deelzones H en U zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enz. toegelaten.</li><li>- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.</li><li>- Uitbouwen buiten de deelzones H en U zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, geveluitbouwen, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de deelzonegrenzen en voor zover deze boven het eigen perceel blijven.</li></ul>

#### 5.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Exotische architectuurstijlenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit den boze. Moderne interpretaties en uitwerkingen van lokale traditionele dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten maar mogen geen banale neo-stijlenmerken in zich dragen.</i></p> <p><i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje tot bruin niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.</i></p>  <p><i>Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.</i></p> <p><i>Binnen deze bepalingen kan men toch zeer individuele en unieke expressie geven aan het voorkomen van zijn woning door te werken met het thema van texturen en volumetri (uitbouwen-uitsparingen).</i></p>	<p><b><u>ARCHITECTURALE VORMGEVING</u></b></p> <p>De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften. Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleurenpallet.</p> <p><b><u>DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</u></b></p> <p>De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als dakafwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;</li> <li>- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een grijze tot zwarte afwerkingslaag;</li> <li>- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;</li> <li>- Keramische dakpannen met een egaal grijze of zwarte kleur;</li> <li>- Hout;</li> <li>- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;</li> <li>- Zonnepanelen.</li> </ul> <p><b><u>HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS</u></b></p> <p>De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatie materialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-grijs-tinten-zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.</p>



## 5.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

### 5.5.1 Regenwaterreservoir

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

### 5.5.2 Verhardingen

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

### 5.5.3 Inrichtingen

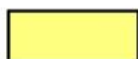
<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>VOORTUIN</b></p> <p>Op de percelen nrs. 30 en 31 wordt er geen voortuin beschouwd. De deelzones H en U zijn zodanig ingeplant op het perceel om een teruggetrokken liggen te hebben t.a.v. voorliggende rooilijn en in feite het grootste deel van de private tuin tussen de woning en de openbare weg te voorzien gericht op het zuiden.</p> <p><b>TUIN</b></p> <p>De delen van het bouwperceel buiten de deelzones H en U dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 5.4.2 Inplanting bebouwing: Bijgebouwen buiten de deelzones H en G/C;</li></ul>

- 5.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en G/C.

#### 5.5.4 Afsluitingen - Efscheidingen

<b>TOELICHTEND</b> Toelichting en visie	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene efscheiding die onderhoudsextensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt. De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad versterkt met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.</i></p>   	<p><b>Voorliggende rooilijn</b> Langs de voorliggende rooilijn zijn geen afsluitingen, erfscheidingen noch poorten verplicht.</p> <p>Indien er erfscheidingen of poorten worden geplaatst dan mogen die niet hoger reiken dan 2 meter.</p> <p><b>TUIN</b> <b>Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter;</li><li>- Dienen te bestaan uit:<ul style="list-style-type: none"><li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien,</li><li>o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.</li><li>o Ofwel een streekeigen haag op de zijperceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur.</li></ul></li></ul> <p>Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</p>

## 6. Art. 6 Openbare wegenis



### Art. 6 Openbare wegenis

#### 6.1 Voorschriften bestemming

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

## 7. Art. 7 Openbaar groen en waterbergingsvoorzieningen



















### Art. 7 Openbaar groen en waterbergingsvoorzieningen

#### 7.1 Voorschriften bestemming

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

## 8. Legende verkavelingsplan

### legende

	verkavelingsgrens
	rooilijn
	zonegrens
	perceelsgrens
	Art. 1 Half-vrijstaande woningen type 1
	Art. 2 Half-vrijstaande woningen type 2
	Art. 3 Half-vrijstaande woningen type 3
	Art. 4 Geschakelde woningen
	Art. 5 Vrijstaande woningen
	Art. 6 Openbare wegenis
	Art. 7 Openbaar groen en waterbergingsvoorzieningen
	deelzone voor hoofdgebouw
	deelzone voor uitbouw
	inplantingsverplichting zijperceelsgrens
	koppelbouwverplichting hoofdgebouw
	verplichte oprit

