



STAD OUDENBURG SOCIALE VERKAVELING PARDOENSTRAAT-KALESHOEK

AUGUSTUS 2019

Stedenbouwkundige voorschriften

GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OM GEVOEGD
TE WORDEN BIJ HUN BESLUIT VAN
14 JANUARI 2020
NAMENS HET COLLEGE



Voor de burgemeester, afwezig
Ulrika VANHEESCHE
Eerste schepen



INHOUD

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities	5
1. Art. 1 Sociale woningbouw Woonwel	7
1.0 Algemene info	7
1.1 Voorschriften bestemming	8
1.1.1 Hoofdbestemming	8
1.2 Nevenbestemming	8
1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	8
1.4 Voorschriften bebouwing	8
1.4.1 Typologie hoofdbebouwing	8
1.4.2 Inplanting bebouwing	8
1.4.3 Bouwvolume bebouwing	9
1.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	10
1.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen	11
1.5.1 Verhardingen	11
1.5.2 Inrichtingen	11
1.5.3 Afsluitingen - Erfscheidings	12
2. Art. 2 Sociale bouwkavels voor gekoppelde woningen	13
2.0 Algemene info	13
2.1 Voorschriften bestemming	14
2.1.1 Hoofdbestemming	14
2.1.2 Nevenbestemming	14
2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	15
2.2 Voorschriften bebouwing	15
2.2.1 Typologie hoofdbebouwing	15
2.2.2 Inplanting bebouwing	16
2.2.3 Bouwvolume bebouwing	19
2.2.4 Scheidsmuurbepalingen	21
2.2.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	23
2.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen	24
2.3.1 Regenwaterreservoir	24
2.3.2 Verhardingen	25
2.3.3 Inrichtingen	25
2.3.4 Afsluitingen - Efscheidings	25
3. Art. 3 Sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen	27
3.0 Algemene info	29
3.1 Voorschriften bestemming	29
3.1.1 Hoofdbestemming	29
3.2 Nevenbestemming	30
3.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	30

3.4	<i>Voorschriften bebouwing</i>	31
3.4.1	Typologie hoofdbebouwing	31
3.4.2	Inplanting bebouwing	31
3.4.3	Bouwvolume bebouwing	32
3.4.4	Scheidsmuurbepalingen	34
3.4.5	Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	37
3.5	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	38
3.5.1	Regenwaterreservoir	38
3.5.2	Verhardingen	38
3.5.3	Inrichtingen	38
3.5.4	Afsluitingen - Erfscheidings	39
4.	Art. 4 Openbare wegenis	41
4.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	41
5.	Art. 5 Openbaar groen, wandel- en fietspaden, verblijfsruimten en waterbergingsvoorzieningen	41
5.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	41
6.	Art. 6 perceel voor nutsgebouw- en –voorzieningen	41
7.	Legende verkavelingsplan	42
8.	Verkavelingsplan (verschaald)	43

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Referentiepeil voor hoogtematen</u> 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 of meest nabijgelegen openbare weg te bevinden.</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><u>Gabarit-regel</u> 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><u>Voortuin</u> Deel van het bouwperceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de voorgevel van de woning. De voorliggende rooilijn is bij hoekpercelen deze waar langs de verplichte oprit dient ontsloten te worden naar de voorliggende openbare weg. Gebruikelijk is de voortuin tussen de 0 en 6 meter diep afhankelijk van de inplanting van de deelzone H voor het hoofdbouw op het respectievelijke bouwperceel. Uitzonderlijk kan de voorgevel op meer dan 6 meter van de voorliggende rooilijn zijn gesitueerd en dan wordt de definitie van de voortuin aangepast in de betrokken voorschriften.</p>

1. Art. 1 Sociale woningbouw Woonwel

- Art. 1 : zone voor sociale woningbouw Woonwel
- H deelzone voor hoofdbouwen

1.0 Algemene info



TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p>De zones voor sociale woningbouw Woonwel 1 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Deze zone is van toepassing op de 3 percelen met de letters A, B en C.</p> <p>De percelen worden gekenmerkt door hun ligging aan de rand van de verkaveling tussen de openbare rijweg en een wandel- en fietsdoorsteek van de Pardoestraat naar de Gistelsesteenweg.</p> <p>Hier worden er een vijftiental sociale huurwoningen geconcentreerd, overwegend grondgebonden (met private tuin aan de woning) en beperkt aantal woongelegenheden gestapeld met private buitenruimtes op verdieping. In deze zones zijn geen stalplaatsen voor wagens voorzien daar de bijhorende parkeerplaatsen voor de bewoners voorzien worden op wandelafstand in de gegroepeerde parkeervakken in de verkaveling.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>In deze bestemmingszone is bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan een deelzone aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deelzone H: inplantingszone van de hoofdbouwen,

1.1 Voorschriften bestemming

1.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>De drie zones voor sociale woningbouw zijn aangeduid op het verkavelingsplan met de letters A, B en C.</i>	De hoofdbestemming is wonen . De zones voor sociale woningbouw Woonwel zijn bestemd voor het oprichten van sociale woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.

1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Geen

1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan voorzien worden in de woning en/of een bijgebouw.</i>	Verplichte fietsenstalling Er dient een fietsenstalling 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.

1.4 Voorschriften bebouwing

1.4.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>In deze zone art. 1 wordt een groepswooningbouwproject voorzien.</i>	Binnen de drie projectzones A, B en C dient overwegend gewerkt te worden met de typologie van grondgebonden woningen met private buitenruimte op gelijkvloers. In ondergeschikte mate mogen gestapelde woongelegenheden voorzien worden met private buitenruimtes op de verdieping. De toegangen tot de woongelegenheden dienen gericht te zijn naar de aanliggende openbare weg en/of de twee aanliggende openbare groenzones.

1.4.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Deelzone H De woongebouwen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H. De deelzone H mag volledig bebouwd worden.

	<p><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. oppervlakte van 14 m² aan bijgebouwen per woon-gelegenheid; - Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning.
--	---

1.4.3 Bouwvolume bebouwing

<p>TOELICHTEND Toelichting en visie</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p><i>De oostelijke zijperceelsgrenzen van de drie deelzones H vanaf waar tot max. de 14^{de} meter ervan hoger kan gebouwd worden vallen samen met de rooilijn met de zone Art. 4 zone voor openbare wegenis.</i></p>	<p><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONE H</u></p> <p>Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de nabijgelegen openbare rijweg.</p> <p>Alle hoogtes zijn gemeten ten opzichte van het pas gelijkvloers binnen de betrokken deelzone.</p> <p><u>GABARIT IN DE DEELZONE H</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte is maximaal 6,5 meter boven het pas gelijkvloers, - De volumebeëindiging ligt op maximaal 9,7 meter. De volumebeëindiging dient gelegen te zijn binnen de gabaritregel ten opzichte van de grenzen van de deelzone H gerekend met de maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter op deze grenzen. - Dakvorm is vrij maar dient binnen het maximale gabarit van de volumebeëindiging te zijn gesitueerd. - Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op dakdelen maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers. <p><u>MOGELIJKS HOGER GABARIT IN DE DEELZONE H</u></p> <p>In de drie deelzones H kan er beperkt hoger gebouwd worden dan hiervoor bepaald. Dit kan enkel binnen de 14 meter van de oostelijke zijperceelsgrens van de resp. deelzones en voor zover voldaan aan volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte is maximaal 9,7 meter boven het pas gelijkvloers, - De volumebeëindiging ligt op maximaal 11,5 meter. De volumebeëindiging dient gelegen te zijn binnen de gabaritregel ten opzichte van de grenzen van de deelzone H gerekend met de maximale kroonlijsthoogte van 9,7 meter op deze grenzen. - Dakvorm is vrij maar dient binnen het maximale gabarit van de volumebeëindiging te zijn gesitueerd. - Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op dakdelen maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 9 meter boven het pas gelijkvloers. <p><u>GABARIT bijgebouwen buiten de deelzone H:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter; - Maximale nokhoogte is 4 meter;

	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm is vrij. - Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen. <p><u>ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 H' 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 H' zijn niet toegelaten tot maximaal 1 meter buiten de deelzonegrenzen.
--	---

1.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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><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 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><u>ARCHITECTURALE VORMGEVING</u></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><u>DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</u></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"> - 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 grijze, zwarte of bruine kleur; - Hout; - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen; - Zonnepanelen.



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).

Zonnepanelen en technische installaties zijn toegelaten in opbouw op platte daken indien deze niet hoger reiken dan 1 m boven de kroonlijsthoogte.

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.

1.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

1.5.1 Verhardingen

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

1.5.2 Inrichtingen

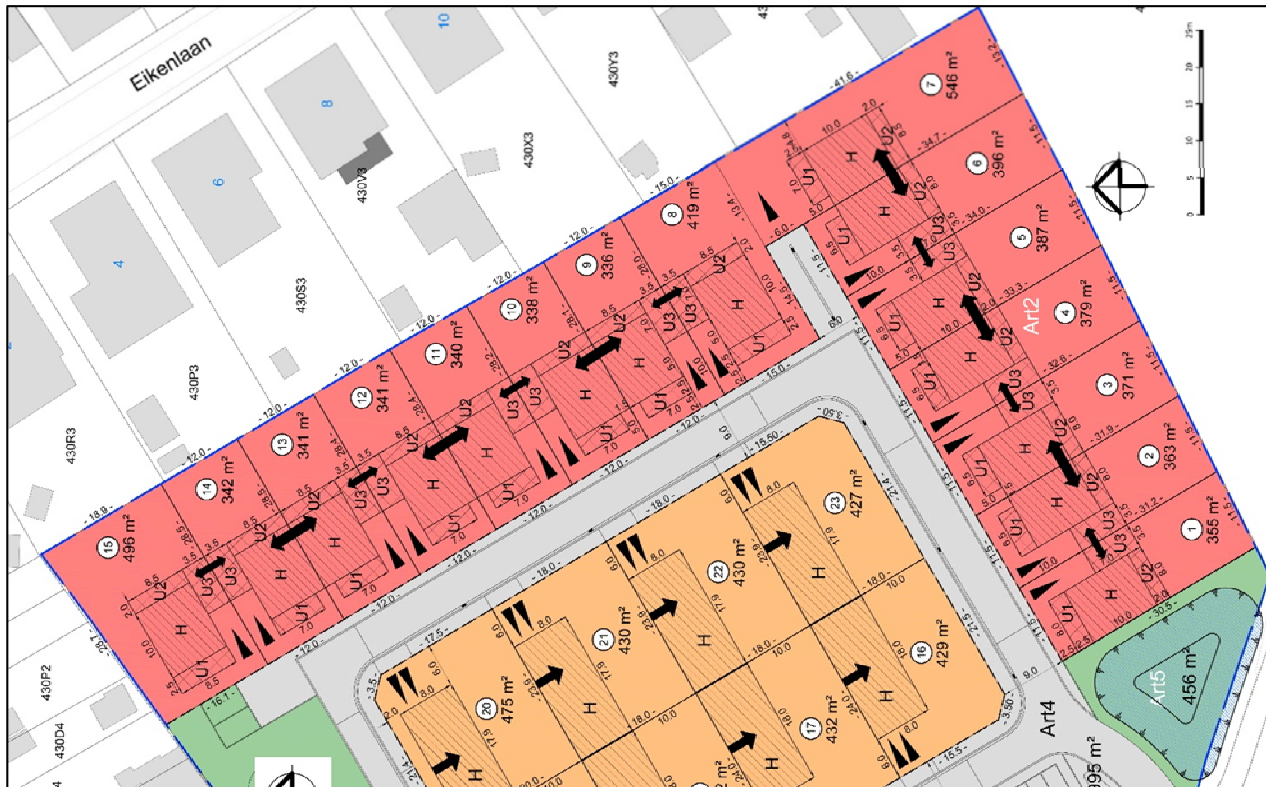
TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN Niet van toepassing</p> <p>TUIN De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.4.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U, - 1.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.

1.5.3 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<u>VOORTUIN</u> Niet van toepassing. <u>TUIN</u> Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren: <ul style="list-style-type: none">- Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter;- Dienen te bestaan uit:<ul style="list-style-type: none">o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") of andere klimplant 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.o Ofwel een efscheiding die integraal mee ontworpen is met de woongebouwen en er een harmonisch geheel mee vormt (vb; gemetste tuinmuren).

2. Art. 2 Sociale bouwkavels voor gekoppelde woningen

- Art. 2 : zone voor sociale bouwkavels voor gekoppelde woningen
- deelzone voor hoofgebouw
- deelzone voor uitbouw
- aanbouwverplichting
- verplichte oprit



2.0 Algemene info

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p>De zones voor sociale bouwkavels voor gekoppelde woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Deze percelen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofgebouw met het hoofgebouw op het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze zijperceelsgrens is op het verkavelingsplan grafisch aangeduid met een tweezijdige pijl ↔.</p> <p>Enige uitzonderingen zijn de loten nrs. 1, 8 en 15 die geen deelzone H hebben die aan</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan volgende elementen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelzone H: inplantingszone van het hoofgebouw; - Deelzone U1: inplantingszone uitbreidingen aan de voorzijde van het hoofgebouw; - Deelzone U2: inplantingszone uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofgebouw; - Deelzone U3: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning; - Inplanting verplichte autostelplaats (zwarte driehoek). - Koppelbouwverplichting tussen de hoofgebouwen (tweezijdige pijl ↔).

<p>een zijperceelsgrens paalt met koppelbouwverplichting.</p> <p>Het te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (deel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting) met een verplicht profiel van op te richten scheidsmuur zodat een harmonieuze aansluiting op de aan te koppelen woning verzekerd is.</p> <p>Ander kenmerk van deze percelen is dat er voor de zijdelingse deelzone U3 een 10 meter diepe en 3,5 m brede opritstrook is vastgelegd en dat in deze deelzone U3 een garage of carport kan gerealiseerd worden tot tegen de zijperceelsgrens.</p>	
--	--

2.1 Voorschriften bestemming

2.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De vijftien loten voor gekoppelde woningen zijn de nummers 1 tot en met 15 in de verkaveling.</p> <p>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één gemeenschappelijke inkomdeur; - Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire. 	<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>De percelen voor gekoppelde woningen 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>

2.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Nevenbestemmingen die een te grote mobiliteitseffect hebben zijn niet toegelaten daar deze kavels in de zone 2 in een verkeersluwe woonbuurt zijn gesitueerd.</p>	<p>Maximaal 30% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 25 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

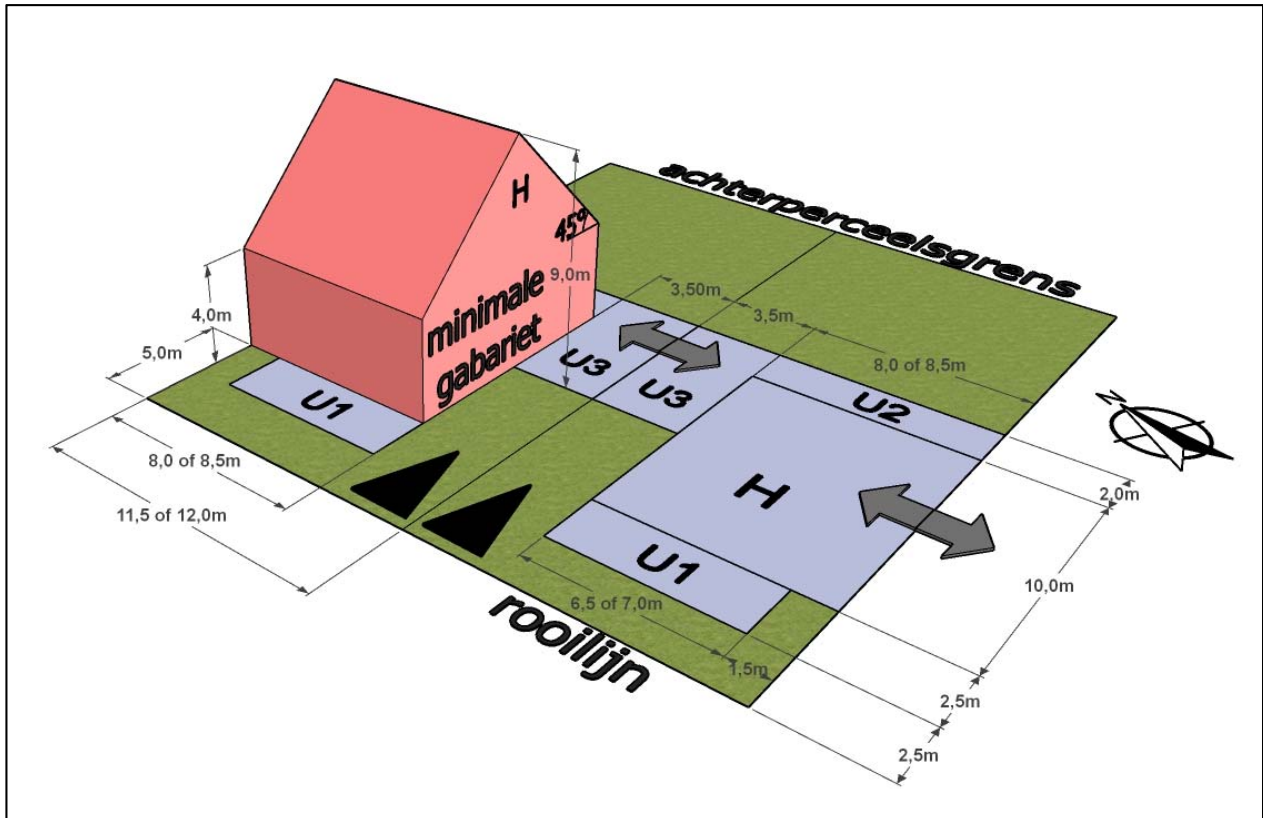
TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Op elk lot is er een verplichte opritstrook bepaald van 10 meter diep t.o.v. de voorliggende rooilijn waar er twee auto's achter elkaar kunnen gestald worden. Aansluitend op deze verplichte oprit is de zijdelingse deelzone U3 gesitueerd waar er eventueel een garage of carport kan opgericht worden.</i></p> <p><i>De verplichte oprit is maximaal 4 meter breed zodat er voldoende vrije lopende meters langspaarkeermogelijkheden blijven op de voorliggende openbare weg, namelijk 1 per woning. Te brede opritten verminderen het aantal vrije langspaarkeerplaatsen op de openbare weg.</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 tuin. (Zie ook onder 2.3.3 Inrichtingen).</i></p>	<p><u>Verplichte oprit</u></p> <p>Op elk lot dienen er minstens twee auto's op eigen terrein gestald kunnen worden tussen de rooilijn en de zijdelingse deelzone U3.</p> <p>De inplantingsplaats van deze verplichte oprit is aangeduid op het verkavelingsplan middels een zwarte driehoek-aanduiding. Dit perceelsdeel dient als oprit ingericht te worden.</p> <p>De oprit is maximaal 4 meter breed.</p> <p><u>Garage / Carport</u></p> <p>In de zijdelingse deelzone U3 aansluitend op deze verplichte oprit kan er een open carport of garage gerealiseerd worden met verplicht muurelement tot tegen de zijperceelsgrens.</p> <p>In de deelzone H mogen geen autostelplaatsen ingericht worden.</p> <p><u>Verplichte fietsenstalling</u></p> <p>Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden.</p> <p>Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

2.2 Voorschriften bebouwing

2.2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De gekoppelde woningen worden gekenmerkt door een harmonische aansluiting van de hoofdgebouwen middels een verplicht te realiseren scheidsmuurprofiel.</p> <p>Dit verplichte scheidsmuurprofiel in de deelzone H is dat van een 10 meter diep symmetrisch zadeldakprofiel met kroonlijsthoogte van 4 meter boven het pas gelijkvloers voor- en achteraan en met een dakhelling van 45° tot de verplichte nokhoogte van 9 meter boven het pas gelijkvloers.</p> <p>Dit verplichte gabarit voor het hoofdgebouw dient vanaf de scheidsmuur met het aanpalende hoofdgebouw aangehouden te worden tot minstens de 3,5^{de} meter van deze zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</p> <p>Uitbreidingen aan dit verplichte gabarit zijn mogelijk in de deelzones U1, U2 en U3.</p>

Zone Art. 2: sociale bouwkavels voor gekoppelde woningen: 3D-weergave minimaal gabarit basis-volume in deelzone H, ter illustratie doorgetrokken over volledige breedte deelzone H, nl. 8,0 of 8,5 m.



2.2.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Doel van deze uitbreidingszone U1 vooraan is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H en om een eigen expressie te kunnen geven aan de voorgevel van de gekoppelde woning 2 zonder dat hier bijkomende</i></p>	<p>Deelzone H Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de grenslijn tussen de deelzone H en de deelzone U1 vooraan. Deze is gelegen op 5 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen in de andere deelzones U1, U2 en U3. Zie verder.</p> <p>Deelzone U1 Eventuele primaire uitbreidingen aan de voorzijde van het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U1 blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De deelzone U1 mag volledig bebouwd worden.</p>

scheidsmuurdelen ontstaan zichtbaar vanaf het voorliggende openbaar domein.

Doel van deze uitbreidingszone U2 achteraan is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H. Hierbij kunnen wel beperkte delen bijkomende scheidsmuur ontstaan maar deze zijn niet zichtbaar vanaf het voorliggende openbaar domein.

Zie verder onder SCHEIDSMUURBEPALINGEN voor nadere bepalingen betreffende de scheidsmuren.

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

Deelzone U2

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 dan mogen deze maximaal 3,5 meter hoog 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. Deze worden echter beperkt tot 6,5 meter hoog tot 2 meter achter het hoofdgebouw.

Deelzone U3

Secundair aan de uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U2 kan nog verder uitgebreid worden in de deelzone U3 zolang deze in hoogte beperkt blijven tot 3,5 meter boven het pas gelijkvloers.

In het zijdelingse deel van de deelzone U3 naast de deelzone H aansluitend op de verplichte oprit kan een carport of een garage gerealiseerd worden of kan dit als uitbreiding van de woonruimten in de woning benut worden of als bergruimte.

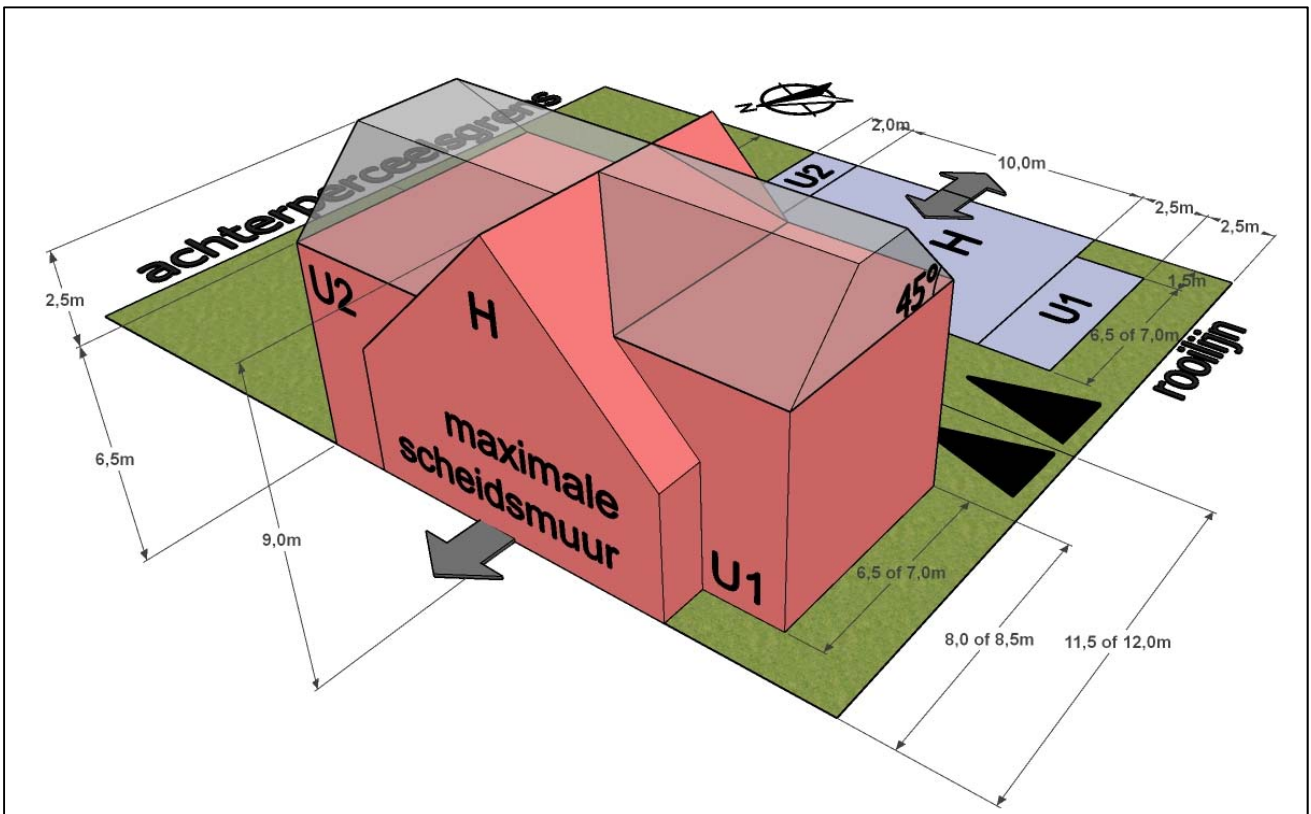
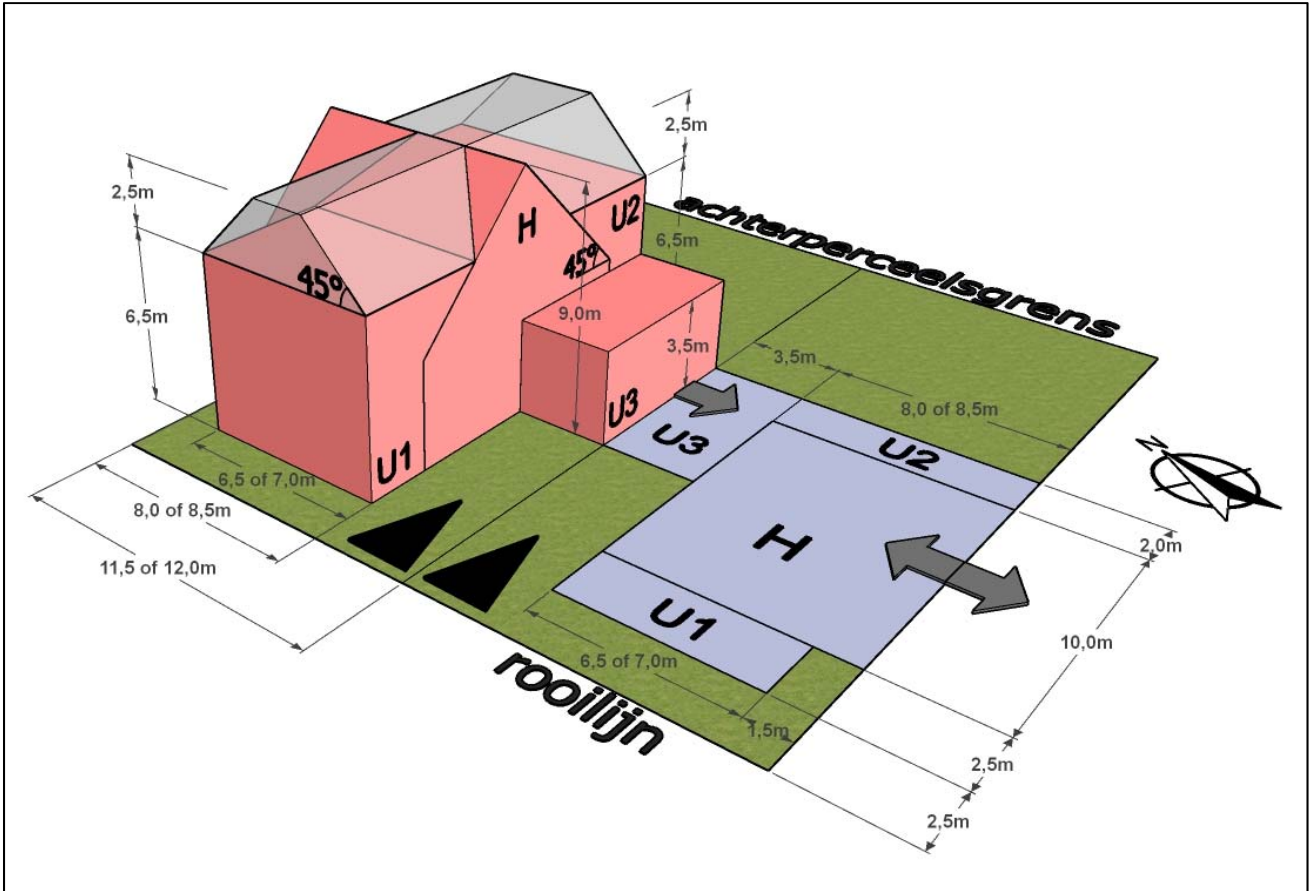
De deelzone mag volledig bebouwd worden.

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.

Bijgebouwen buiten de deelzones H, U1, U2 en U3.

Zie onder 2.2.3 Bouwvolume bebouwing.

Zone Art. 2: sociale bouwkavels voor gekoppelde woningen: 3D-weergave maximaal gabarit basis-volume in deelzones H, U1, U2 en U3.



2.2.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Zie verder onder <u>OPBOUW SCHEIDSMUUR</u> voor nadere bepalingen betreffende de scheidsmuren.</i></p>	<p><u>Aanzetpeil</u> Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het pas gelijkvloers.</p> <p>In het geval van verplicht te koppelen hoofdgebouwen dient de kroonlijst en de nok van de te koppelen gebouwen op dezelfde hoogte op elkaar aan te sluiten.</p> <p>Bij aanbouw van gebouwen in de deelzone U3 tot tegen de zijperceelsgrens kan tot maximaal 3,5 meter hoog gebouwd worden.</p> <p><u>Deelzones H, U1 en U2: Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <p>Basisvolume Een minimaal basisvolume dient gerealiseerd te worden volgens het verplichte gabarit van de scheidsmuur tot minstens de 3,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw.</p> <p>Dit minimale basisvolume is een 10 meter diep symmetrisch zadeldakvolume en heeft een verplichte kroonlijsthoogte van 4 meter aan de voor- en achterzijde met een hellend zadeldakprofiel van 45° tot de verplichte nokhoogte van 9 meter. Deze noklijn is verplicht te realiseren en loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn.</p> <p>De kroonlijst is verplicht vorm te geven vanaf de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw tot minstens de 1,5^{de} meter ervan aan de voorzijde middels een hanggoot net voorbij het gevelvlak. Noch bakgoten, noch ingemaakte goten op of achter het gevelparament zijn toegelaten binnen deze 1,5^{de} meter van deze zijperceelsgrens aan de voorzijde.</p> <p>Middels dit minimale gabarit is elke bouwer verplicht om minstens zijn deel van dit profiel van het hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te realiseren als scheidsmuur.</p> <p>Dit verplichte gabarit van het basisvolume kan over de volledige breedte van de deelzone H doorgetrokken worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het basisvolume in de deelzone H zijn toegelaten voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none">- De kroonlijst in de deelzone H achteraan niet hoger reikt dan 6,5 meter,

Binnen de regels voor maximale bouwhoogtes van de onderscheiden deelzones H, U1 en U2 en met deze bijkomende gabarit-regel t.o.v. de maximale kroonlijsthoogtes en de bepaling dat er geen opgaande geveldelen mogen ontstaan die hoger reiken dan de maximale kroonlijsthoogte, kunnen er enkel topgevels gerealiseerd worden die naar het voorliggende openbaar domein of de achterliggende eigen private tuin zijn gericht.

In de deelzone U3 is dus de kroonlijsthoogte maximaal 3,5 meter boven het pas gelijkvloers. Boven de ze maximale kroonlijsthoogte kan nog een dakvolume worden gerealiseerd tot maximaal 4,5 meter boven het pas gelijkvloers. Dit kan echter maar vanaf de zijperceelsgrens toenemen onder de gabaritregel zodat de scheidsmuur altijd maximaal 3,5 meter hoog is.

De hoeveelheid grondoppervlakte aan bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzones H, U1, U2 en U3 daar er voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor gekoppelde woningen type 2 om benodigde bergruimten e.d. te realiseren.

Op perceel 7 mag in totaal 50 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden i.p.v. 25 m² daar hier geen deelzone U3 is vastgelegd op het verkavelingsplan. Deze extra

- De volumebeëindiging in de deelzone H achteraan niet hoger reikt dan 9 meter,
- De kroonlijst in de deelzone H vooraan niet hoger reikt dan 6,5 meter boven het pas gelijkvloers vanaf de 1,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw,
- De volumebeëindiging in de deelzone H vooraan niet hoger reikt dan 9 meter vanaf de 1,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw.

Uitbreidingen aan het basisvolume in de deelzones U1 en U2 zijn toegelaten voor zover:

- De kroonlijst niet hoger reikt dan 6,5 meter.
- De volumebeëindiging niet hoger reikt dan 9 meter.

Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzones H, U1 en U2. Wel dient de dakvorm begrepen te zijn binnen de gabaritregel t.o.v. de toegestane maximale kroonlijsthoogtes zodat er geen opgaande geveldelen ontstaan die gericht zijn naar de zijperceelsgrenzen.

Dakterrassen zijn toegelaten binnen de deelzones H en U1, zowel inpandig binnen het hoofdgebouw als op het dak van gelijkvloerse bouwdelen zolang deze terrassen niet hoger gelegen zijn dan 3,5 meter.

Dakterrassen zijn enkel toegelaten in de deelzone U2 indien deze niet hoger reiken dan 3,5 meter en indien het dakterras op minder dan 2 meter van een zijperceelsgrens is verwijderd dan dient een minstens 2 meter hoge wand in te veranderen naar het aanpalende perceel.

Deelzone U3: Bouwhoogte en dakvorm

- De maximale bouwhoogte is 3,5 meter;
- Volumebeëindiging ligt op maximaal 4,5 meter maar dit mag maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens. (= Gabaritregel t.o.v. de zijperceelsgrens voor de volumebeëindiging in de deelzone U).
- Dakterrassen zijn niet toegelaten.

Bijgebouwen buiten de deelzones H, U1, U2, en U3

- Maximale gezamenlijke oppervlakte is 25 m²; (enige uitzondering geldt voor perceel nr. 7 waar bijkomend nog 25 m² extra mag ingenomen worden voor eventuele carport/garage;
- Ingeplant op minstens 10 meter van de voorliggende rooilijn (uitzondering voor perceel 7: op minstens 6 m van de voorliggende rooilijn);
- Ingeplant op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens of mits akkoord van de buur tot tegen de zijperceelsgrens.;
- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter;
- Volumebeëindiging op maximaal 4,5 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

25 m² is dienstig voor eventuele carport/garage.

ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor zover voorzien binnen het volume van de woning.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven en voor zover aan de verplichte kroonlijstdetaillering van het hoofdgebouw binnen de 1,5^{de} meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voldaan blijft.

2.2.4 Scheidsmuurbepalingen

<p>TOELICHTEND Toelichting en visie</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<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 scheidsmuren 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>OPBOUW SCHEIDSMUUR</p> <p>Elke scheidsmuur tussen de woningen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien. <div data-bbox="766 1406 1412 1975" style="text-align: center;"> <p>Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw</p> </div>

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

Zie verder onder 2.2.5 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing voor nadere bepalingen omtrent de gevelmaterialen en kleuren voor scheidsmuurafwerkingen.

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.



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

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

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende 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:

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

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

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



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

2.2.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Exotische architectuurstijlkenmerken 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-stijlkenmerken in zich dragen.</i></p> <p><i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet te hanteren. Voor de zichtbare dakdelen is dit de natuurlijke metaalkleuren en de kleurtinten donker grijs tot zwart en donker</i></p>	<p>ARCHITECTUUR</p> <p>De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik.</p> <p>De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van deze verkavelingsvoorschriften.</p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of openheid in de voorgevel voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.</p> <p>Binnen de bepalingen onder 2.2.3 'Bouwvolume bebouwing' wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe.</p> <p>Teneinde een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt er een harmonisch kleurenpallet bepaald voor de gevel- en dakafwerkingsmaterialen.</p> <p>DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</p> <p>De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p>

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



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparameter.

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).

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

Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken:

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

Zonnepanelen en technische installaties zijn toegelaten in opbouw op platte daken indien deze niet hoger reiken dan 1 m boven de kroonlijsthoogte.

HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door:

- de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas (ook al zijn het imitatiematerialen);
- te behoren tot de kleurenpaletten wit – grijstinten – zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten).

In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enzovoort toegelaten.

2.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

2.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening

	<p>mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². 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.
--	---

2.3.2 Verhardingen

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

2.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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 (al dan niet met oplaadpunt voor elektrische fietsen).</i></p>	<p>VOORTUIN</p> <p>In de voortuin zijn constructies met een maximale hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. oppervlakte 5 m² is, - Max. diepte van de constructies 1,2 m is, - Uitgevoerd zijn in dezelfde materialen en kleuren als van de woning. - Er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en de constructies voor berging in de voortuin.
 <p>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning. (Kan ook gesloten fietskluis zijn met mogelijkheid tot opladen elektrische fietsen).</p>	<p>TUIN</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>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 2.2 Voorschriften bebouwing.</p>

2.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN</p> <p>In de voortuin zijn geen afsluitingen, efscheidingen noch poorten verplicht.</p> <p>Indien er efscheidingen of poortjes worden geplaatst in de voortuin dan mogen die niet hoger reiken dan 1,2 meter.</p> <p>Deze efscheidingen in de voortuin mogen bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Streekeigen hagen,



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

De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit 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.



- Groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") of andere klimplant kan groeien,
- Alle materialen die mee een kwalitatieve beeldkwaliteit realiseren samen met de architectuur van de woning en de tuinrichting. Dus niet louter utilitaire scheidings-elementen die geen positief beeld opleveren naar het publieke domein, maar passend ontworpen erfscheidingen bestaande uit baksteen, natuursteen, hout (inclusief vlechtwerk), kunststof of metaal.

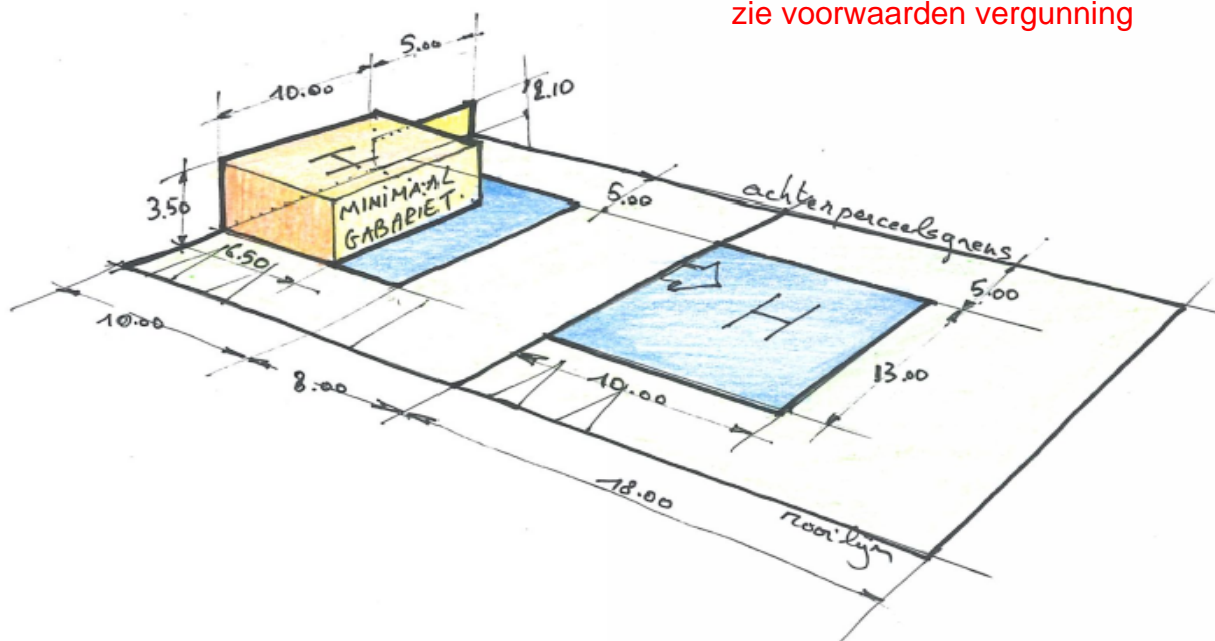
TUIN

Erfscheidings tussende private percelen zijn verplicht te realiseren:

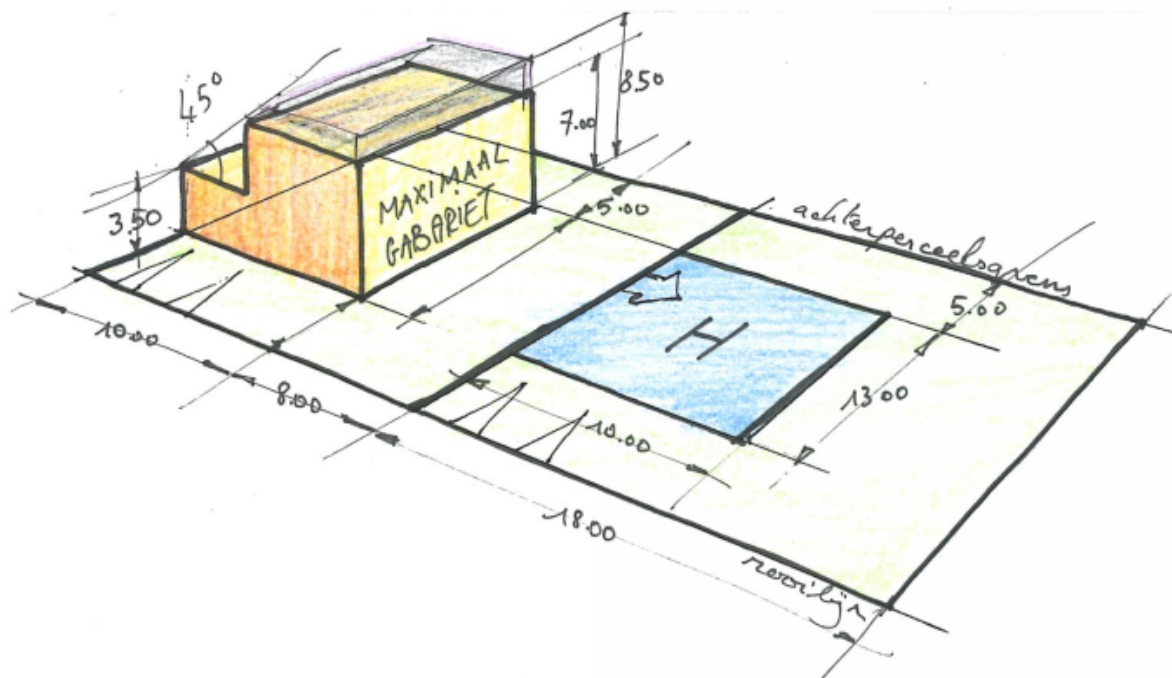
- Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter;
- Dienen te bestaan uit:
 - o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien, of andere klimplant mits akkoord van de aanpalende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

Zone Art 3: sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen: 3D weergave minimaal gabarit basis-volume en maximaal gabarit binnen deelzone H.

aangepast minimaal gabariet
zie voorwaarden vergunning



aangepast maximaal gabariet
zie voorwaarden vergunning



3.0 Algemene info

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zone Art. 3 voor half-vrijstaande woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de acht percelen met de nummers 16 tot en met 23.</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. Naast het hoofdgebouw is een minstens 10 m vrije tuinzone voorzien die zuidelijk gericht is. 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 voorbouwlijn van de woning op minstens 6 m van de voorliggende rooilijn is gesitueerd zodat er voldoende private parkeerplaatsen op eigen perceel kunnen voorzien worden.</i></p> <p><i>Enige uitzondering op deze verplichte inplanting van het hoofdgebouw tegen zijperceelsgrens is er voor de percelen nrs. 19 en 20.</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 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 een deelzone aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deelzone H inplantingszone van het hoofdgebouw <p>Verplichte inplanting tegen zijperceelsgrens</p> <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 hoort een profielschema met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften.</p>

3.1 Voorschriften bestemming

3.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>De loten voor half-vrijstaande woningen zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p>

Zogenaamde kangoeroewoningen 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 hoofdwooning.
---	---

3.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Nevenbestemmingen die een te grote mobiliteitseffect hebben zijn niet toegelaten daar deze kavels in de zone 2 in een verkeersluwe woonbuurt zijn gesitueerd.</i>	<p>Maximaal 30% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 25 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

3.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze 2 private parkeerplaatsen dienen gelegen te zijn in de 6m tussen voorliggende rooilijn en de voorgevel van de woning.</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 3.5.3 Inrichtingen).</i></p>	<p>Op elk bouwperceel dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p>Verplichte oprit Minstens 2 niet overdekte autostelplaatsen of opritten dient te worden voorzien op het betrokken bouwperceel. Deze dienen verplicht gesitueerd te worden op de op het verkavelingsplan aangeduide plaats middels driehoek-symbool ► (zie legende op verkavelingsplan).</p> <p>Overdekte autostelplaats(-en) Aansluitend op de verplichte oprit kan er binnen de deelzone H een overdekte autostelplaats ingericht te worden binnen de deelzone H. Dit kan onder de vorm van een gesloten garage of open carport. Er kunnen dus meerdere overdekte autostelplaatsen gerealiseerd worden binnen de deelzone H maar achter elkaar want enkel via de verplichte oprit te ontsluiten naar de voorliggende openbare weg.</p> <p>Verplichte fietsenstalling Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

3.4 Voorschriften bebouwing

3.4.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<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 traveebreedte van 8 m en max. bouwdiepte van ca. 18 m. Wel zijn verder nog gelijkvloerse uitbreidingen mogelijk aan deze deelzone H, zie verder in de voorschriften.</i></p> <p><i>De woning dient verplicht ingeplant te worden tegen de zijperceelsgrens met inplantingsverplichting.</i></p> <p><i>In deze scheidsmuur langs die zijperceelsgrens mogen geen ramen noch niet-doorzichtige lichtopeningen geplaatst worden daar deze op een private zijperceelsgrens staat.</i></p> <p><i>Voor de percelen nrs. 19 en 20 is dit anders daar de verplichte inplanting van de zijgevel op 2 m van zijdelingse rooilijn is gelegen: in deze muren van het hoofdgebouw mogen wel gevelopeningen gerealiseerd worden.</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. opp. van 5 m².</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>De half-vrijstaande woningen bestaan uit basisvolume van minstens 1 bouwlaag hoog met plat dak binnen maximaal gabarit.</p> <p>Inplantingsverplichting</p> <p>Het woongebouw dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens 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, tenzij deze zijperceelsgrens een rooilijn is.</p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen zijn mogelijk in de deelzone U.</p>

3.4.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p> <p><i>Zie verkavelingsplan voor de aanduiding van de deelzone H op het resp. lot.</i></p> <p><i>De deelzone H op de percelen nrs. 19 en 20 grenst niet aan een zijperceelsgrens en hier geldt enkel dat binnen de deelzone H de woning dient ingeplant te worden.</i></p> <p><i>De woning binnen de deelzone H kan vrij ingeplant worden qua afstand van de voorliggende rooilijn maar niet verder dan de 14^{de} meter van de voorliggende rooilijn.</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Deelzone H</p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot.</p> <p>Het hoofdgebouw dient verplicht te worden ingeplant tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorbouwlijn van het hoofdgebouw ligt maximaal op 14 m van de voorliggende rooilijn.</p>

Ten aanzien van dit minimale basisvolume mogen uitsparingen gemaakt worden maar niet ten aanzien van de zijperceelsgrens met verplichte inplanting. Hier dient minstens de minimale scheidsmuur gerealiseerd te worden.

Deze uitbreidingen aan het hoofdgebouw buiten de deelzone H kunnen geen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpalers daar deze zich op minstens 5 m van zijperceelsgrens dienen te bevinden.

Er worden geen bijgebouwen toegelaten buiten de deelzone H en de mogelijke gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw om de rest van het perceel als (patio-)tuin te vrijwaren. Binnen de bouwmogelijkheden in de deelzone H en de gelijkvloerse uitbreidingen aan de woning dienen alle ruimtebehoeften waarvoor gebouwen nodig zijn of constructies ingevuld te worden.

Minimaal basisvolume woning

Het verplicht te bouwen hoofdgebouw dient te bestaan uit een basisvolume van minimaal 6,5 meter breed en minimaal 10 meter diep.

De verplichte scheidsmuur langs zijperceelsgrens met inplantingsverplichting is minstens 10 m lang met hoogte van min. 3 m voor dit minimaal basisvolume én verplicht verder te realiseren langs de grenzen van de deelzone H tegen de zijperceelsgrenzen achter de woning met min. hoogte van 2,1 m.

Maximale hoogte van de scheidsmuur van de woning is **3,5 m** langs de grenzen van de deelzone die tevens zijperceelsgrens zijn.

De deelzone **H** mag volledig bebouwd worden.

Gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw buiten de deelzone H

Gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen voor zover deze:

- Niet meer dan 30 m² innemen buiten de deelzone H.
- Op minstens 5 meter verwijderd blijven van een zijperceelsgrens met uitzondering van de zijperceelsgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan waar tot tegen mag gebouwd worden,

Bijgebouwen buiten de deelzones H en de mogelijke gelijkvloerse uitbreidingen buiten de deelzone H

- Niet toegelaten.

3.4.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting en visie	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone H</u></p> <p>Minimale gabarit in de deelzone H:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een minimaal basisvolume binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 10 meter diep vanaf de voorbouwlijn, die op max 13m van de voorliggende rooilijn kan gesitueerd zijn. Dit basisvolume is een volume met een minimale kroonlijsthoogte van 3 meter boven het pas gelijkvloers en is minstens 6,5 meter breed. - Verplicht profiel minimale scheidsmuur langs zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl → van min. 3 meter

hoog en 10 meter diep in de deelzone H. Deze scheidsmuur dient in voorgevelmateriaal te worden afgewerkt op eigen perceel.

(Zie verder onder 3.5.4 Scheidsmuurbepalingen).

Maximale gabarit in deelzone H:

- Maximale kroonlijsthoogte van **8.5meter** boven het pas gelijkvloers,
- Volumebeëindiging van het hoofdgebouw ligt op maximaal 9 meter boven het pas gelijkvloers.
- Dakvorm is **plat** ~~innen 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 3,5 meter boven het pas gelijkvloers.

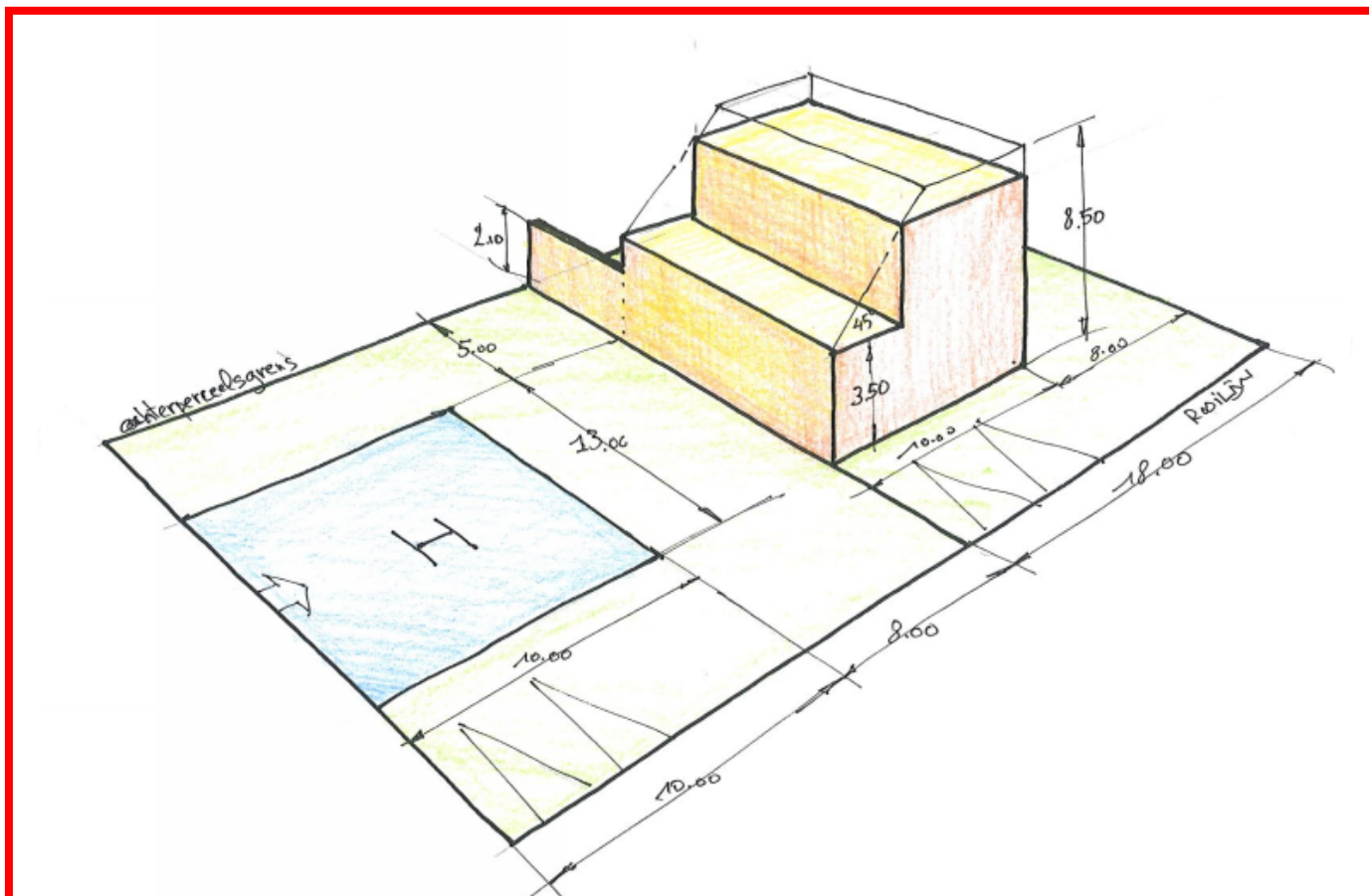
Bouwhoogte en dakvorm voor de mogelijke gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw buiten de deelzone H:

- Maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m boven pas gelijkvloers.
- ~~Volumebeëindiging in de deelzone U ligt op maximaal 4,5 m boven het pas gelijkvloers.~~
- Dakvorm is **plat** ~~innen het bepaalde gabarit van de deelzone U.~~
- Dakterrassen zijn toegelaten maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3;5 meter boven het pas gelijkvloers.

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 deelzone **H** en de mogelijke gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw buiten de deelzone H 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 deelzone **H** 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.
- Uitsparingen uit het bouwvolume zijn toegelaten maar wel dient steeds het minimale scheidsmuurprofiel langs zijperceelsgrens met inplantingsverplichting gerealiseerd te worden (deel scheidsmuur).

Zone Art 3: sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen: 3D weergave maximaal gabarit.



3.4.4 Scheidsmuurbepalingen

<p>TOELICHTEND Toelichting en visie</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<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 scheidsmuren 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>OPBOUW SCHEIDSMUUR</p> <p>Elke scheidsmuur tussen de gebouwen op aanpalende percelen dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien. - Tussen beide scheidsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

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

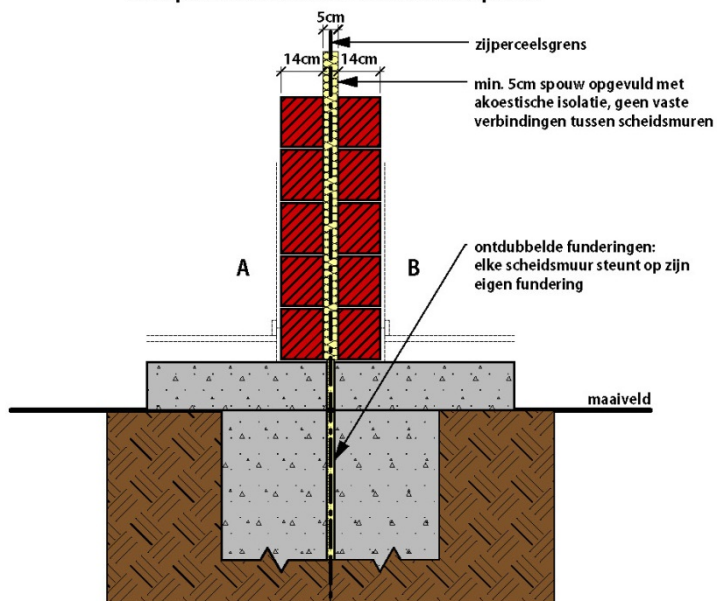
Voor de toegestane gevelmaterialen zie verder onder 3.4.5 Verschijningsvorm – Welstand van de bebouwing.

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;

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.

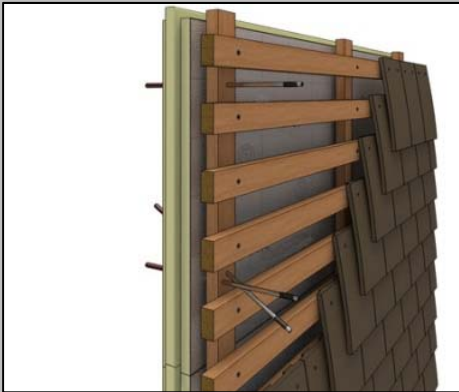
Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

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

- 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.

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

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



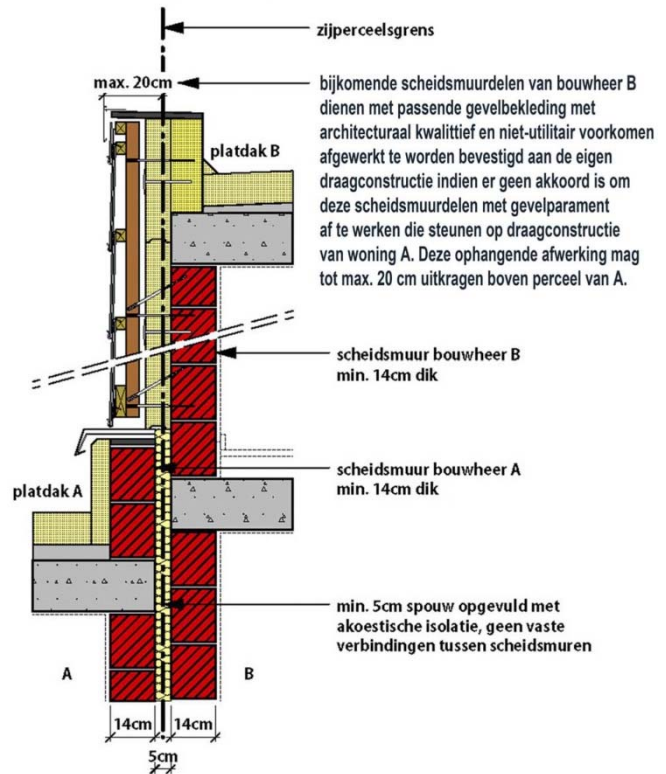
Hierboven voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.



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

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. In de muren die geen scheidsmuren zijn en in de daken die gericht zijn naar de zijperceelsgrens met inplantingsverplichting en de zijperceelsgrens met de aanpalende perceel met deelzone H die aan de eigen deelzone H grenst mogen geen ramen (zichten) voorzien worden die op minder dan 3 m van deze zijperceelsgrenzen zijn gesitueerd, tenzij deze middels scheidsmuren van het zicht onttrokken zijn van de aanpalende percelen..

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.

3.4.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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 kleurenpalet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.</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><u>ARCHITECTURALE VORMGEVING</u></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.</p> <p>Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleurenpalet.</p> <p><u>DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</u></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"> - 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; - Dakpannen met een zwarte, donker grijze of donker bruine kleur; - Hout; - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen; - Zonnepanelen. <p>Zonnepanelen en technische installaties zijn toegelaten in opbouw op platte daken indien deze niet hoger reiken dan 1 m boven de kroonlijsthoogte.</p> <p><u>HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS</u></p> <p>De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatiematerialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-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>

3.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

3.5.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². 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. - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². 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.

3.5.2 Verhardingen


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

3.5.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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 (al dan niet met oplaadpunt voor elektrische fietsen).</i></p> 	<p>VOORTUIN In de voortuin zijn constructies met een maximale hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. oppervlakte 5 m² is, - Max. diepte van de constructies 1,2 m is, - Uitgevoerd zijn in dezelfde materialen en kleuren als van de woning. - Er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en de constructies voor berging in de voortuin. <p>TUIN De delen van het bouwperceel achter of naast de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p>


Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuin-constructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning. (Kan ook gesloten fietskluis zijn met mogelijkheid tot opladen elektrische fietsen).

3.5.4 Afsluitingen - Erfscheidings

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Middels de aanplant door de verkavelaar van een uniforme streekeigen haag langs de rooilijn (meidoornhaag of gemengde haag bestaande uit haagbeuk, hulst, mispel, meidoorn en sleedroon) en de bepaling in de verkavelingsakte dat de resp. eigenaars van deze percelen dienen verder in te staan voor het onderhoud ervan zal een uniforme streekeigen groen haag langs de nieuwe wegenis bekomen worden.</p>  <p>Klimop groeiend in erfscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.</p> <p>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.</p> 	<p>VOORTUIN</p> <p>Langs de rooilijn zal een uniforme streekeigen haag aangeplant worden door de verkavelaar op de resp. sociale bouwpercelen</p> <p>In de voortuin is een erfscheiding verplicht langs de delen van de zijperceelsgrenzen die niet afgescheiden worden voor een muurelement horende bij de deelzone H.</p> <p>Deze erfscheiding dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minstens 1,8 meter en maximaal 2,1 meter hoog te zijn; - Te bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix “Hibernica”) dient te groeien of andere klimplant mits akkoord buur, 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. <p>TUIN</p> <p>Erfscheidings tusschen private percelen zijn verplicht te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter; - Dienen te bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix “Hibernica”) dient te groeien, of andere klimplant mits akkoord van de aanpalende buur, 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.


4. Art. 4 Openbare wegenis

 Art. 4 : zone voor openbare wegenis

4.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND
	Stedenbouwkundige voorschriften
	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 (inclusief waterbergingsvoorzieningen).
	Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies.


5. Art. 5 Openbaar groen, wandel- en fietspaden, verblijfsruimten en waterbergingsvoorzieningen

 Art. 5 : zone voor openbaar groen, wandel- en fietspaden, verblijfsruimten en waterbergingsvoorzieningen

5.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND
	Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Tijdelijke particuliere constructies in functie van de buurtrecreatie zijn mogelijk in te richten mits goedkeuring door het gemeentebestuur.</i>	Zone bestemd voor openbaar groenzone en recreatief gebruik met alle nodige openbare infrastructuur voor de buurtrecreatie zoals speeltoestellen, zitmeubilair en andere.
	Binnen deze zone kunnen beperkte uitbreidingen van inrichtingen van de aanpalende zone 4 gerealiseerd worden.
	Nutsgebouwen en –constructies zijn toegelaten alsook open langsgracht, bufferbekken of wadi of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipieerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling en/of omgeving.


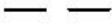



6. Art. 6 perceel voor nutsgebouw- en –voorzieningen





 Art. 6: perceel voor nutsgebouw en -voorzieningen



TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND
	Stedenbouwkundige voorschriften
	Zone bestemd voor openbaar nutsgebouwen en/of –constructies en/of –nutsvoorzieningen.




7. Legende verkavelingsplan

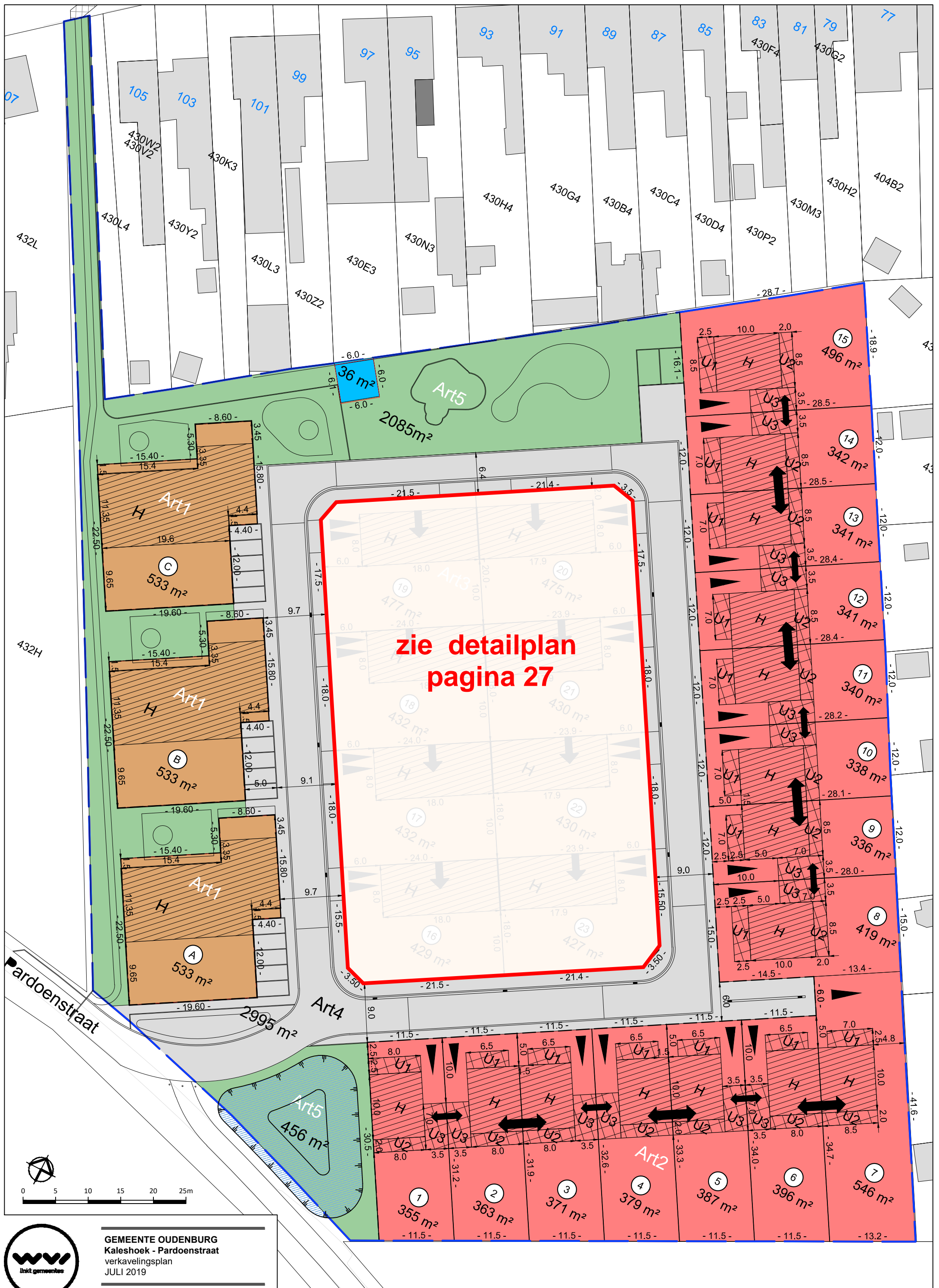
legende

-  verkavelingsgrens
-  rooilijn
-  zonegrens
-  perceelsgrens
-  verplichte scheidsmuur (Art 3)

-  Art. 1 : zone voor sociale woningbouw Woonwel
-  Art. 2 : zone voor sociale bouwkavels voor gekoppelde woningen
-  Art. 3 : zone voor sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen
-  Art. 4 : zone voor openbare wegenis
-  Art. 5 : zone voor openbaar groen, wandel- en fietspaden, verblijfsruimten en waterbergingsvoorzieningen
-  Art. 6: perceel voor nutsgebouw en -voorzieningen

-  deelzone voor hoofdgebouw
-  deelzone voor uitbouw

-  inplantingsverplichting zijperceelsgrens
-  aanbouwverplichting
-  verplichte oprit



**zie detailplan
pagina 27**



GEMEENTE OUDENBURG
Kaleshoek - Pardoestraat
verkavelingsplan
JULI 2019