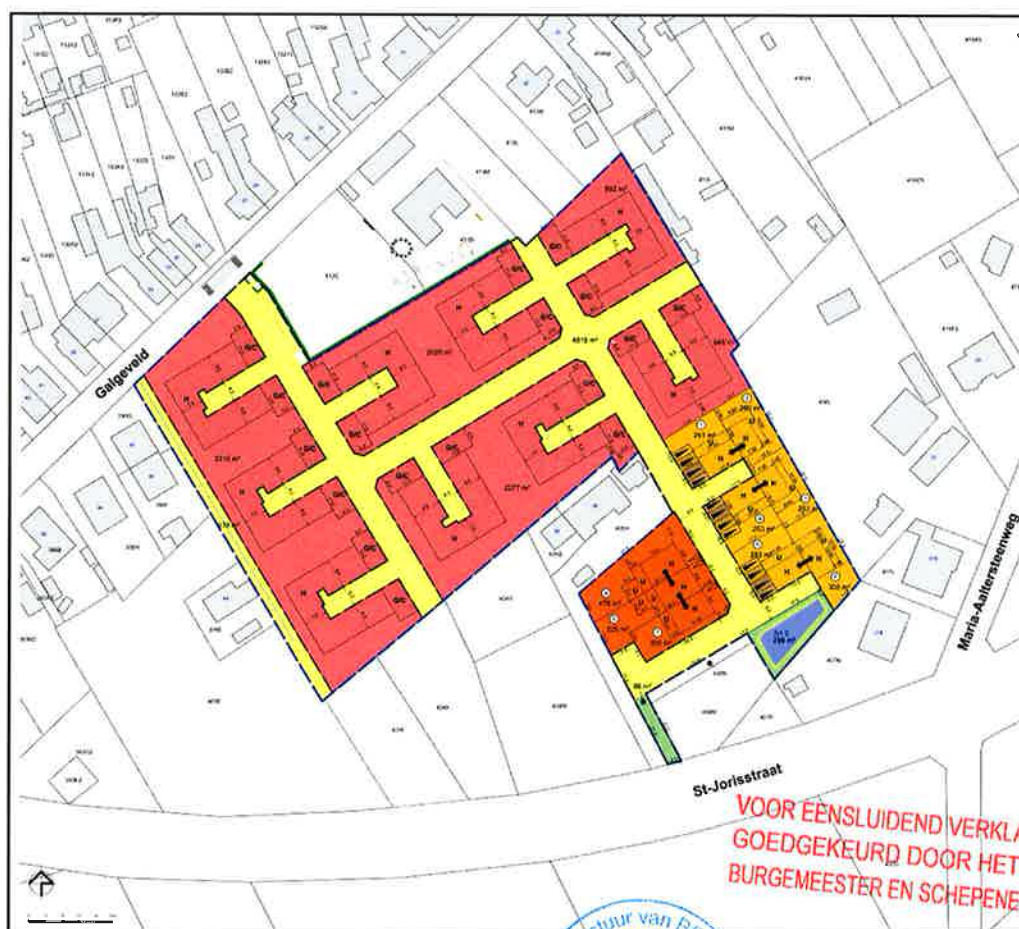




GEMEENTE BEERNEM VERKAVELING GALGEVELD – SINT-JORIS TEN DISTEL

FEBRUARI 2017

Stedenbouwkundige voorschriften



VOOR EENSLEIJDEND VERKLAARD AFSCHRIFT
GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN:

07 -08- 2017

DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG
AMBTENAAR,
CARLOS KEERMAN



COLOFON

Aanvrager:

Vivendo

Magdalenastraat 20

8200 Sint-Andries Brugge

T 050 44 61 11

E wvi@wvi.be

Datum	Aanpassing - Fase
17-11-2016	Ontwerp
21-02-2017	Verkavelingsaanvraag

Koen De Craemer

Algemeen directeur



Sven Mistler

Projectverantwoordelijke Vivendo

Opgesteld door:

West-Vlaamse Intercommunale

Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

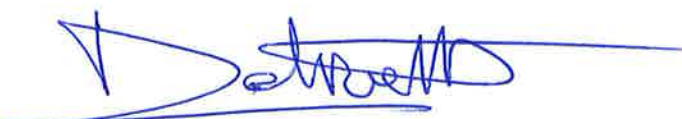
T 050 36 71 71

E wvi@wvi.be

Geert Sanders

Algemeen directeur

Mathias Delrue, ir. architect-
stedenbouwkundige



INHOUD

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities	5
1. Art. 1 Clusterwoningen	7
1.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	7
1.1.1 Hoofdbestemming	7
1.1.2 Nevenbestemming	7
1.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	8
1.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	8
1.2.1 Typologie bebouwing	8
1.2.2 Inplanting en bouwvolume bebouwing	8
1.2.3 Bouwvolume	9
1.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	16
1.2.5 Bijgebouwen	16
1.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	17
1.3.1 Regenwaterreservoir	17
1.3.2 Verhardingen	17
1.3.3 Inrichtingen	18
1.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen	18
2. Art. 2 Aaneengeschakelde woningen	19
2.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	19
2.1.1 Hoofdbestemming	19
2.1.2 Nevenbestemming	19
2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	20
2.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	21
2.2.1 Typologie bebouwing	21
2.2.2 Inplanting bebouwing	21
2.2.3 Bouwvolume	22
2.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	28
2.2.5 Bijgebouwen	29
2.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	30
2.3.1 Regenwaterreservoir	30
2.3.2 Verhardingen	30
2.3.3 Inrichtingen	30
2.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen	31
3. Art. 3 Geclusterde sociale woningen	33
3.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	33
3.1.1 Hoofdbestemming	33
3.1.2 Nevenbestemming	33
3.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	33
3.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	34
3.2.1 Typologie hoofdbebouwing	34
3.2.2 Inplanting en bouwvolume bebouwing	34
3.2.3 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	35
3.2.4 Bijgebouwen	36
3.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	36

3.3.1	Inrichtingen	36
3.3.2	Afsluitingen - Erfscheidingen	37
4.	Art. 4: Openbare wegenis	39
4.1	<i>Voorschriften Bestemming</i>	39
5.	Art. 5: Openbaar groen	39
5.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	39
6.	BIJLAGEN	40
6.1	<i>Legende verkavelingsplan</i>	40
6.2	<i>Verkavelingsplan (verschaald)</i>	41
6.3	<i>Percelenkaart (verschaald)</i>	42

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND
	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><u>Referentiepeil voor hoogtematen</u></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.</p> <p>Alle hoogtes in deze voorschriften zijn bepaald t.o.v. het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeldt.</p>

1. Art. 1 Clusterwoningen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor cluster woningen op individuele bouw kavels zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 6 percelen met de nummers 1 tot en met 6.</i></p> <p><i>De percelen voor cluster woningen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel.</i></p> <p><i>Dit resulteert in drie paar gekoppelde drie-gevelwoningen.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan drie deelzones aangegeven binnen elk perceel. Dit betreft de bouwzone voor de woning bestaande uit hoofdgebouw en eventuele uitbouwen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Deelzone H: hoofdgebouw.- Deelzone U: eventuele gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw.- Deelzone Garage + Carport: mogelijkheid tot oprichten garage en/of carport. <p>Deelzones H + U = bouwzone voor de clusterwoningen.</p> <p>De woningen in deze zone zullen door individuele kopers van de bouwpercelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

1.1 Voorschriften bestemming

1.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</i></p>	<p>De 6 loten voor clusterwoningen in deze verkaveling met sociaal doeleind 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.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

1.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 40% 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 40 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten alsook gokkantoren, nachtwinkels en tankstations.</p>

1.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De loten nrs. 2a, 3a en 6a voor de bouw van de verplichte autostelplaatsen horende bij de loten nrs. 2, 3 en 6 worden samen met deze bouwloten voor de woningen verkocht en kunnen later niet afzonderlijk afgesplitst worden. Zodoende horen de twee autostelplaatsen op deze respectievelijke loten 2a, 3a en 6a steeds bij de woningen op de loten nrs. 2, 3 en 6.</i></p>	<p>Bij elke woning dienen er minstens 2 auto's op privaat terrein kunnen gestald worden.</p> <p>Voor de loten nrs. 1, 4 en 5 is dit op het lot van de op te richten woning zelf.</p> <p>Voor de loten met de nrs. 2, 3 en 6 is dit op een afzonderlijk lot palend aan de openbare wegnis die rechtstreeks aansluit op de openbare wegnis Art. 4. Dit zijn de loten met nrs. 2a, 3a en 6a op de percelen kaart op het verkavelingsplan.</p> <p><u>BIJKOMENDE PRIVATE AUTOSTELPLAATSEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zijn niet toegelaten op de percelen. - Dus enkel op de specifieke deelzones Garage + Carport kunnen autostelplaatsen horende bij de woningen worden opgericht.

1.2 Voorschriften bebouwing

1.2.1 Typologie bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Per twee gekoppelde woningen gelegen aan een doodlopend erfpleintje, m.a.w. geclusterde woningen.</p> <p>Er geldt een koppelbouwverplichting voor de woningen op aangrenzende bouwzones.</p>

1.2.2 Inplanting en bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verplichte voorbouwlijn van de loten nrs. 1, 4 en 5 is de voorliggende rooilijn. De verplichte voorbouwlijn van de loten nrs. 2, 3 en 6 is de voorliggende deelzonegrens H. Dit is deel van de deelzone H waar geen deelzone U aanpaalt.</i></p>	<p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan.</p> <p>De overdekte autostelplaatsen dienen ingeplant te worden binnen de deelzone Garage + Carport.</p> <p>De kavels zijn bedoeld voor gekoppelde clusterwoningen. Dit betekent dat de woning tot tegen de gemeenschappelijke zijperceelsgrens dient ingeplant te worden en zo gekoppeld met de woning op de aangrenzende bouwzone.</p> <p><u>Verplichte voorbouwlijn:</u> de verplichte voorbouwlijn van de voorgevel dient op de voorliggende deelzonegrens van de deelzone H te worden ingeplant. Zie verkavelingsplan..</p>

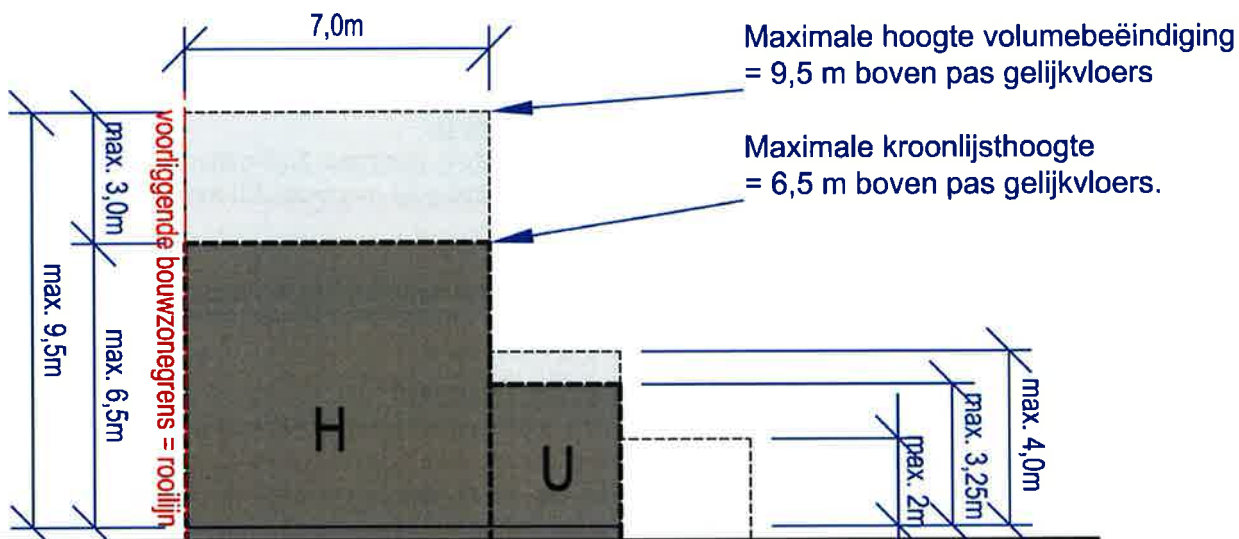
<p><i>Deelzone U is louter gelijkvloers.</i></p>	<p><u>Bouwdiepte op het gelijkvloers</u> is de deelzone H + deelzone U, zie verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte op de verdieping</u> is de deelzone H, zie verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwhoogte deelzone H:</u> is maximum 2 bouwlagen met maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter en maximale nokhoogte van 9,5 meter boven het pas gelijkvloers.</p> <p><u>Daken deelzone H:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Platte daken en/of dakdelen en/of hellende daken met hellingen tussen 25° en 55° t.o.v. het horizontale vlak van hoofdgebouw maar gelegen binnen maximaal gabarit (Zie verder). <p><u>Bouwhoogte deelzone U:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte is maximaal 3,25 meter. - Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter. <p><u>Daken deelzone U:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Platdak of licht hellende daken binnen maximaal gabarit (Zie verder). <p><u>Deelzone Garage + Carport:</u> Deze deelzone is 6 meter breed en 6 meter diep. Binnen deze deelzone kan maximaal één garage gerealiseerd worden van 3,5 m breed en 6 meter diep zoals aangegeven op het verkavelingsplan (met ruiten gearceerde deel = mogelijkheid tot garage). De overige 2,5 m breedte kan ingevuld worden met carport met open zijgevel. Maximale hoogte Garage of Carport is 3,25 m. Dakvorm is platdak of licht hellend lessenaarsdak.</p>
--	--

1.2.3 Bouwvolume

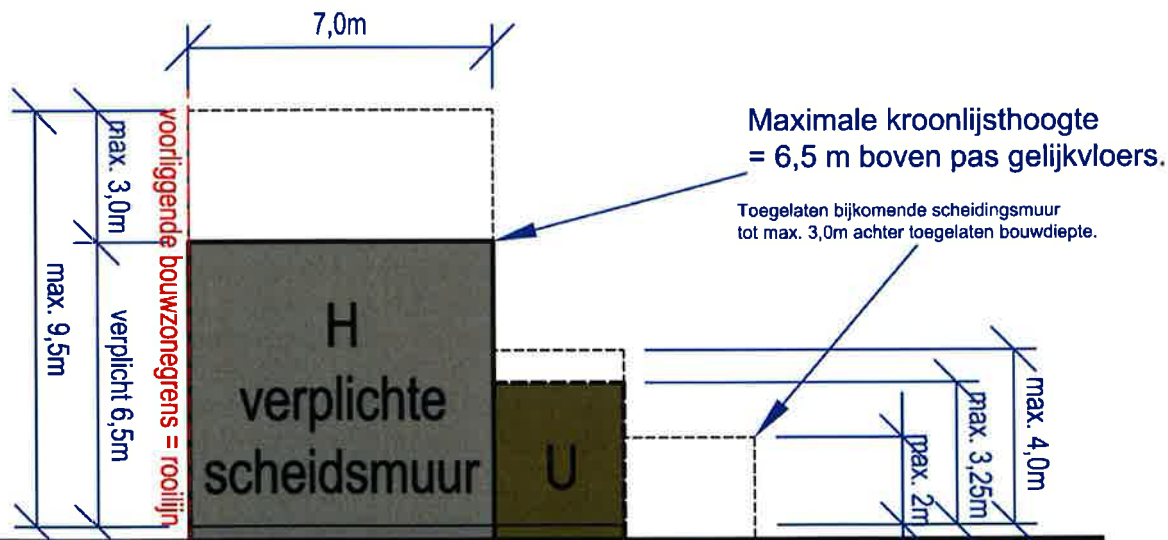
TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting en visie</i></p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><u>GABARIT in de deelzone H</u> Ten einde een harmonische koppeling te realiseren tussen alle aan elkaar te koppelen woningen is een verplicht na te volgen minimaal gabarit bepaald van de scheidsmuur langs dergelijke gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelplichting tussen de aangrenzende bouwzones.</p> <p>Dit gabarit is dat van een scheidsmuur met verplichte hoogte van 6,5 meter boven pas gelijkvloers en met diepte van ofwel 7 meter ofwel 10 meter, zie verder hiervoor onder opbouw scheidsmuur.</p> <p><u>GABARIT in de deelzone U</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter boven pas gelijkvloers van de woning. - Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter.

	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: vrij binnen het hiervoor bepaalde gabarit. - Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de deelzone U. <p>GABARIT in de deelzone Garage + Carport</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter. - Dakterrassen zijn niet toegelaten.
--	---

Art. 1: Clusterwoningen: Profielschema's verplichte scheidsmuur en max. gabarit
 Van toepassing voor de percelen nrs. 1, 4 en 5.

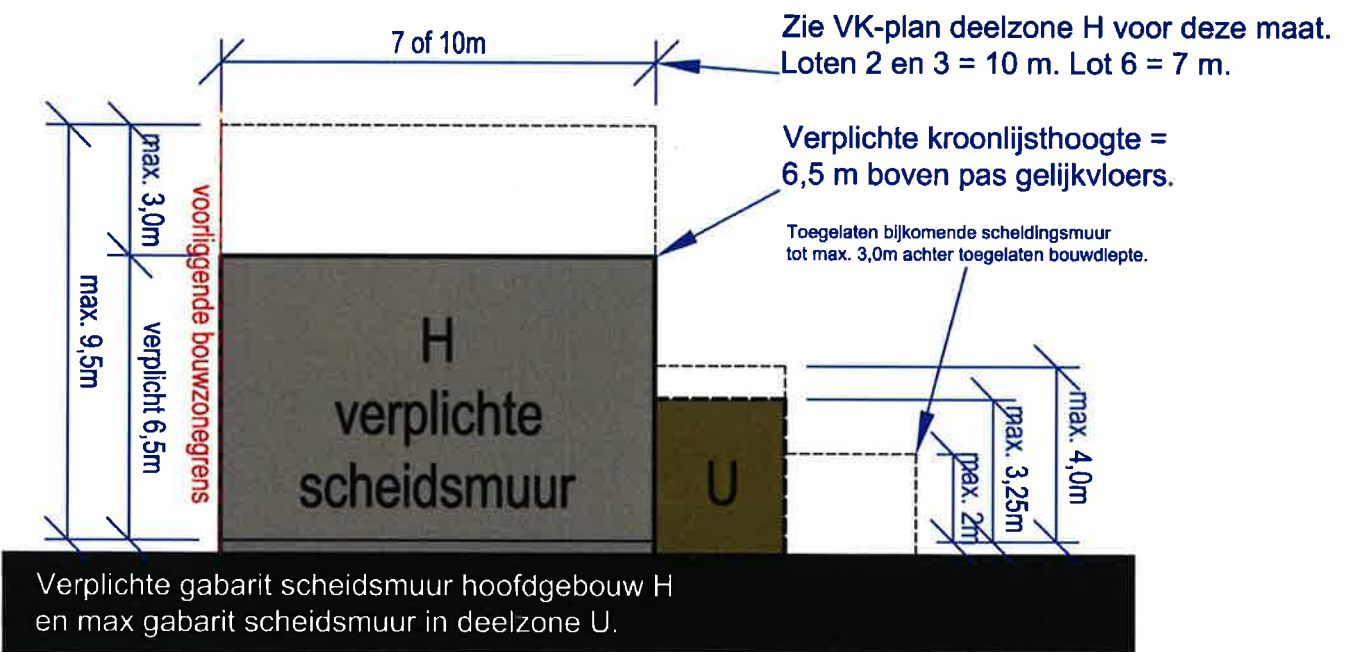
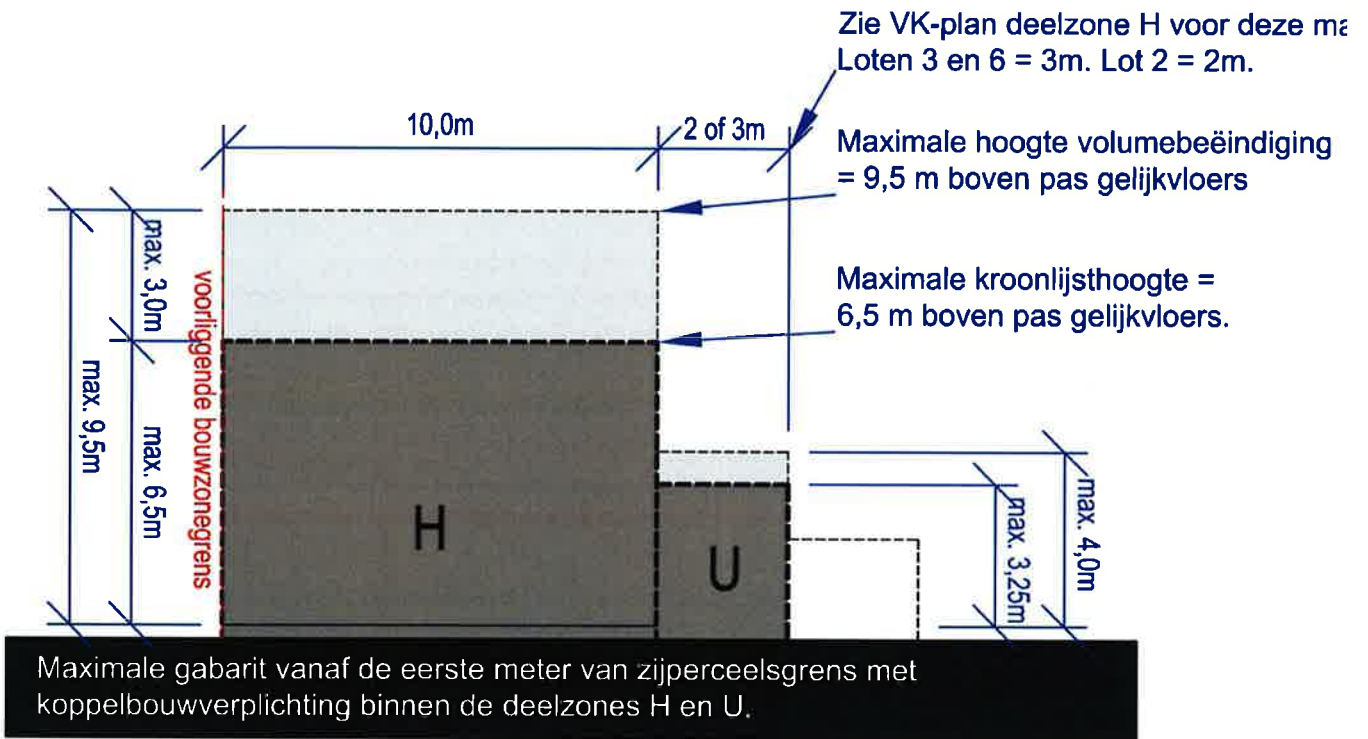


Maximale gabarit vanaf de eerste meter van zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting binnen de deelzones H en U.



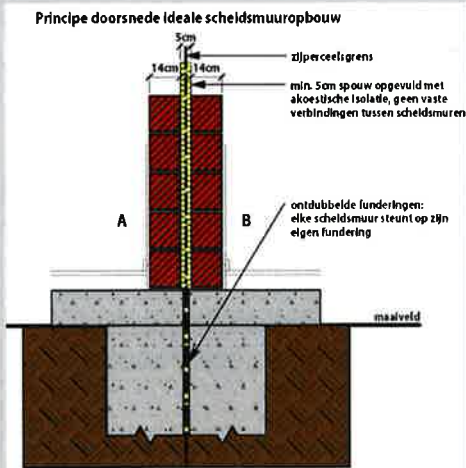
Verplichte gabarit scheidsmuur hoofdgebouw H en max gabarit scheidsmuur in deelzone U.

Art. 1: Clusterwoningen: Profielschema's verplichte scheidsmuur en max. gabarit
 Van toepassing voor de percelen nrs. 2, 3 en 6.



TOELICHTEND

Toelichting en visie



Deze verplichte opbouw van de scheidsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen en voorkomt problemen betreffende de scheidsmuren betreffende overnames daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.

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

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

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

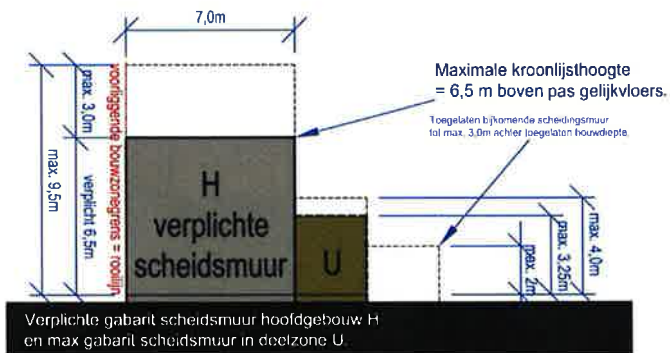
OPBOUW SCHEIDSMUUR

Elke scheidsmuur tussen de gebouwen in de deelzones H en U die aan elkaar gekoppeld worden dient als volgt te worden opgebouwd:

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

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

VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFD-VOLUME Loten nrs. 1, 4 en 5:



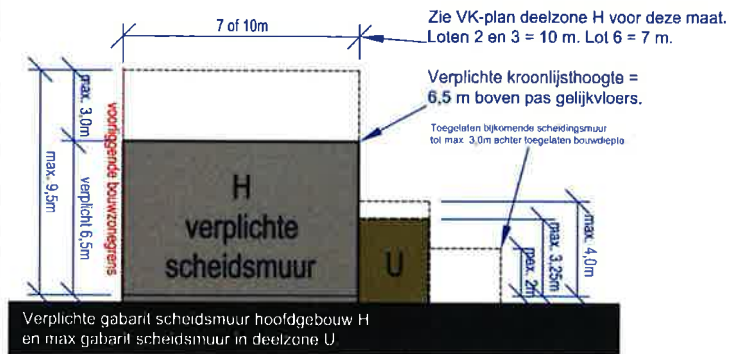
De minimale scheidsmuur voor de loten nrs. 1, 4 en 5 is 7 meter diep en 6,5 meter hoog. Deze zal volledig bedekt worden door de verplichte minimale scheidsmuur van de hoofdgebouwen op de loten 2, 3 en 6.

Ook de eventuele gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw op de loten nrs. 1, 4 en 5 in de deelzone U die tot tegen de gemeenschappelijke zijperceelsgrens reiken zullen door de minimale scheidsmuur op de aanpalende percelen bedekt zijn.

De scheidsmuurdelen van de hoofdgebouwen op de loten nrs. 2 en 3 die zeker niet bedekt zullen worden door scheidsmuurdelen van de bouwers op de loten nrs. 1 en 4

dienen door de bouwers van deze eerste in voorgevelmaterialen afgewerkt te worden.

VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFD-VOLUME Loten nrs. 2, 3 en 6:



De minimale scheidsmuur voor de loten nrs. 2 en 3 is 10 meter diep en 6,5 meter hoog. Deze zal gedeeltelijk bedekt worden door de verplichte minimale scheidsmuur van de hoofdgebouwen op de loten 1 en 4.

De minimale scheidsmuur voor het lot 6 is 7 meter diep en 6,5 meter hoog. Dit is echter maar een deel van de verplichte bouwdiepte van 10 meter daar de resterende 3 meter paalt aan de rooilijn en deel van de voorgevel uitmaakt op dit lot.

BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert dan het verplichte minimale 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 voorgevelmaterialen.

Deze afwerking 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 tegen de eigen scheidsmuur bevestigd te worden.

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

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

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

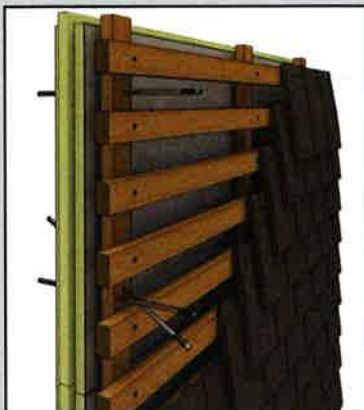
In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.

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

- Gevelpleister;
- 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 gevelma-

aterialen.



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



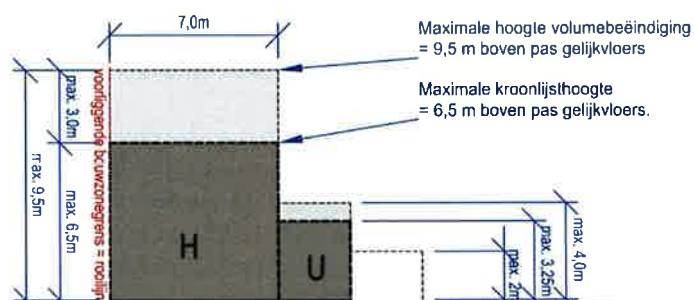
Voorbeeld van afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

Achter de 10,5^{de} meter van de verplichte voorbouwlijn zijn enkel gelijkvloerse gebouwdelen toegelaten als uitbreiding aan het hoofdvolume van de woning.

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 ventilaties of rookafvoeren in uitmonden.

Dit verplichte gabarit voor de minimale scheidsmuur voor het hoofdgebouw H kan over de gehele breedte van de bouwzone doorgetrokken worden.

ARCHITECTURALE VERSPRINGINGEN T.A.V. DOORGETROKKEN VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL Loten nrs. 1, 4 en 5:



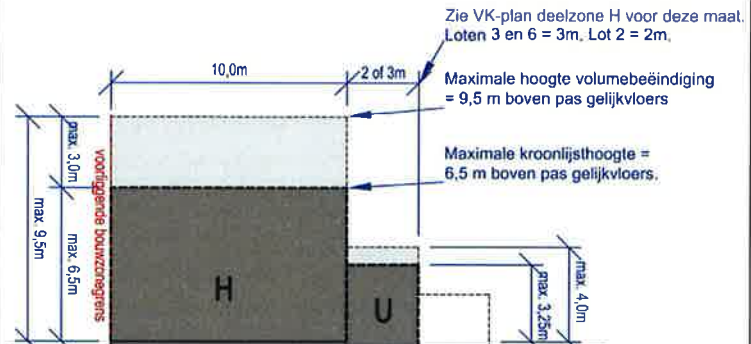
Maximale gabarit vanaf de eerste meter van zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting binnen de deelzones H en U.

Binnen de deelzone H vanaf de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting zijn architecturale verspringingen mogelijk ten aanzien van dit verplichte minimale scheidsmuurprofiel binnen de deelzone H:

- Maximale kroonlijsthoogte is 6,5 meter (mag dus later dan verplichte minimale scheidsmuur;
- Maximale nokhoogte is 9,5 meter. Deze kan maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Boven de maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende vlakken toegelaten met een maximale helling van 55° t.o.v. het horizontale vlak of gebogen daken indien het geen platte daken betreffen. Gebogen daken zijn evenwel niet toegelaten. Wel toegelaten zijn zadeldaken, schilddaken, lessenaarsdaken en andere dakvormen bestaande uit rechte vlakken.
- Verplicht plat dak binnen de eerste meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.

- Dit resulteert in vrijstaand dakvolume dat geen bijkomende scheidsmuurdelen met zich meebrengt.

ARCHITECTURALE VERSPRINGINGEN T.A.V. DOORGETROKKEN VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL Loten nrs. 2, 3 en 6:



Maximale gabarit vanaf de eerste meter van zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting binnen de deelzones H en U

Binnen de deelzone H vanaf de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting zijn architecturale verspruingen mogelijk ten aanzien van dit verplichte minimale scheidsmuurprofiel binnen de deelzone H:

- Maximale kroonlijsthoogte is 6,5 meter (mag dus later dan verplichte minimale scheidsmuur);
- Maximale nokhoogte is 9,5 meter. Deze kan maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Boven de maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende vlakken toegelaten met een maximale helling van 55° t.o.v. het horizontale vlak of gebogen daken indien het geen platte daken betreffen. Gebogen daken zijn evenwel niet toegelaten. Wel toegelaten zijn zadeldaken, schilddaken, lessenaarsdaken en andere dakvormen bestaande uit rechte vlakken.
- Verplicht plat dak binnen de eerste meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Dit resulteert in vrijstaand dakvolume dat geen bijkomende scheidsmuurdelen met zich meebrengt.

ALGEMENE BEPALINGEN

Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen. En enkel mogelijk boven het eigen perceel.

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

Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor

	<p>zover voorzien binnen het volume van de woning.</p> <p>Een spel van splitlevel is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning binnen de bouwzone.</p> <p>Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen de deelzone H en dit tot maximaal peil van 3,25 meter hoogte.</p>
--	--

1.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De sociale woningen in het aanpalende groepswoonbouwproject van Vivendo zullen rood genuanceerd gevelmetselwerk hebben.</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>Een modieuze trend om zo gesloten mogelijke voorgevels te realiseren die gericht zijn naar voorliggende openbaar domein met een residentieel karakter is niet aangewezen in de voor auto's doodlopende maar voor voetgangers en fietsers doorgaande woonstraat van deze verkaveling</i></p>	<p><u>GEVEL- en DAKMATERIALEN</u></p> <p>De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Indien de gevels in baksteenparament worden uitgevoerd dan dient deze een rode of roodgenuanceerde kleur te hebben.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken; - Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag; - Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur; - Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur. - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen; - Zonnepanelen. <p><u>VOORGEVEL</u></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein of het deel voortuin aansluitend op het erfstraatje mag in geen geval uitgewerkt worden als een nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of voldoende mate van raamopening voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.</p>

1.2.5 Bijgebouwen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>TUINZONE</u></p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum oppervlakte 12 m² in totaal;

	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm is vrij; - Maximum kroonlijsthoogte is 3 m; - Bij hellende daken: maximum nokhoogte is 4 m; - Op minimum 2 meter van de zijperceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens bij buur mogelijk is; - Gelegen achter de achterbouwlijn van de woning; - Op minimum 2 meter van de achterperceelsgrens. <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw; - Ofwel houten wanden en dak in zwarte materialen; - Ofwel in beglaasde structuur (serres).
--	--

1.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

1.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden. Dit geldt ook voor de percelen kleiner dan 3 aren. 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.


1.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>VOORTUIN</u> De grond die gelegen is tussen de voorbouwlijn en de rooilijn mag niet verhard worden en/of gewoonlijk gebruikt voor het stallen van voertuigen of aanhangwagens tenzij er een vergunde parking aanwezig is</p> <p><u>TUIN</u> Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

1.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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>VOORTUIN Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen als van de woning in de bouwzone. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p> <p>TUIN De delen van het bouwperceel achter de achtergevel en naast de vrije zijgevel van de woning dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw. In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 1.2.5 Bijgebouwen.</p>

1.3.4 Afsluitingen - Erfscheidings

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>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.</i></p>	<p>VOORTUIN In de voortuin zijn afsluitingen (o.a. hagen) en poorten toegelaten met maximale hoogte van 1,2 meter.</p> <p>TUIN Afsluitingen tussen de private perceelsgrenzen gelegen achter de bouwzone en langs perceelsgrenzen die de grens van de verkaveling vormen zijn verplicht en dienen te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien, - Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag. - Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een scheidingsmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter. <p>Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</p>

2. Art. 2 Aaneengeschakelde woningen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zones voor aaneengeschakelde woningen op individuele bouw kavels zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Deze zone is van toepassing op de 3 percelen met de nummers 7 tot en met 9.</p> <p>De percelen voor aaneengeschakelde woningen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel.</p> <p>Dit resulteert in 1 twee-gevelwoning op het percelen nr. 8 en in 2 drie-gevelwoningen op de percelen nrs. 7 en 9.</p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan drie deelzones aangegeven binnen elk perceel. Dit betreft de bouwzone voor de woning bestaande uit hoofdgebouw en eventuele uitbouwen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Deelzone H: hoofdgebouw.- Deelzone U: eventuele gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw.- Deelzone Garage + Carport: mogelijkheid tot oprichten garage en/of carport. <p>Ook is met een symboolaanduiding aangegeven op elk perceel onder de vorm van een driehoek (▲) waar de verplichte oprit dient gerealiseerd te worden voor de voorgevel van de woning.</p> <p>De woningen in deze zone zullen door individuele kopers van de bouwpercelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

2.1 Voorschriften bestemming

2.1.1 Hoofdbestemming

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

2.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 40% 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 40 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten alsook gokkantoren, nachtwinkels en tankstations.</p>

2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bredere garagepoorten in de voorgevel zouden de gevraagde openheid van de voorgevel ondermijnen. Zie ook onder 2.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing, Voorgevel.</p>	<p>Per lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p><u>VERPLICHTE OPRIT</u> Door middel van een symboolaanduiding op het verkavelingsplan onder de vorm van een driehoek (▲) wordt aangegeven aan welke zijde van het perceel de verplichte oprit dient gesitueerd te zijn voor de voorgevel van de woning</p> <p>Deze verplichte oprit is maximaal 6 meter breed.</p> <p>Aansluitend op deze verplichte oprit kunnen nog bijkomende private autostelplaatsen worden ingericht, maar enkel op de percelen met de nummers 9 en 10.</p> <p>Op de percelen met de nummers 7 en 8 mogen geen overdekte autostelplaatsen gerealiseerd worden in de bouwzone. De overdekte autostelplaatsen op deze twee percelen dienen in de specifieke deelzone Garage + Carport te gebeuren.</p> <p><u>BIJKOMENDE PRIVATE AUTOSTELPLAATSEN</u> Voor de percelen met de nummers 7, 8 en 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende private autostelplaatsen zijn mogelijk binnen de bouwzone indien ontsloten naar de openbare weg via de verplichte oprit gelegen tussen voorliggende rooilijn en voorbouwlijn. - Deze autostelplaatsen in de bouwzone kunnen onder de vorm van een garage of inpandige open carport. - In de bouwzone mag maximaal 1 garagepoort van maximaal 2,5 meter breed voorzien worden in de voorgevel. <p>Voor het perceel met nummer 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende private autostelplaatsen zijn niet mogelijk in de vrije zijtuinstrook aansluitend. <p>Voor de percelen met de nummers 7 en 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één bijkomende private autostelplaats is mogelijk binnen buiten de bouwzone indien ontsloten naar de openbare weg, met name de pijpekop zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - Deze bijkomende autostelplaats kan onder de vorm van een garage of open carport met volledig binnen het perceel opengaande poort. Zie verder onder 2.2.5 Bijgebouwen

2.2 Voorschriften bebouwing

2.2.1 Typologie bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verplichte voorbouwlijn ligt op 6 meter van de voorliggende rooilijn.</i></p> <p><i>De deelzone H ligt op 5 meter van de voorliggende rooilijn.</i></p>	<p>Aaneengeschakelde bebouwing op de 3 loten nrs. 7-9.</p> <p>Er geldt een koppelbouwverplichting voor de woningen op aangrenzende bouwzones.</p> <p>Deze koppeling dient te gebeuren volgens een verplicht minimaal scheidsmuurprofiel. Deze verplichte minimale te realiseren scheidsmuur is bepaald als een profiel van een symmetrisch zadeldak met bouwdiepte van 10 meter en met kroonlijsthoogtes van 4,5 meter voor- en achteraan en met gelijke dakhellingen voor- en achteraan van 45° tot de verplichte nokhoogte van 9,5 meter.</p> <p>Deze verplichte minimale scheidsmuur is gelegen op de verplichte voorbouwlijn die voor alle percelen is gelegen op 6 meter achter de voorliggende rooilijn.</p> <p>Architecturale verspringingen zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none">- binnen de eerste 11 meter vanaf de verplichte voorbouwlijn tot een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale volumebeëindiging van 9,5 meter boven het pas gelijkvloers.- Vanaf de 11^{de} meter van de verplichte voorbouwlijn tot de achterliggende grens van de bouwzone (=binnen de deelzone U) tot een maximale kroonlijsthoogte van 3,25 meter en een maximale volumebeëindiging van 4 meter boven het pas gelijkvloers.- Er kan er in de bouwzone tussen de verplichte voorbouwlijn en de voorliggende bouwzonegrens een architecturale verspringing gerealiseerd worden tot een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale volumebeëindiging van 9,5 meter boven het pas gelijkvloers.- Voor kavel 9 zijn aan deze architecturale verspringingen bijkomende beperkingen opgelegd inzake een meer dan normale goede plaatselijke ordening ten aanzien van aanpalende woonperceel buiten de verkaveling. Zie verder.

2.2.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De meter tussen de verplichte voorbouw-</i></p>	<p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan.</p> <p>De bouwzone op de is gelegen op 5 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>De verplichte voorbouwlijn van de woningen in de deelzone</p>

lijn van de woning en de grens van de bouwzone geldt als een al dan niet te benutten uitbreidingszone voor de woning richting openbare weg.

H ligt op 6 meter van de voorliggende rooilijn.

Alle kavels zijn bedoeld voor aaneengeschakelde woningen. Dit betekent dat de woning in de bouwzone dient opgericht te worden tot tegen de gemeenschappelijke zijperceelsgrens en zo gekoppeld met de woning in de bouwzone op het aangrenzende perceel. Enkel de percelen nrs. 7 en 9 hebben slechts langs één zijde een verplichting tot koppeling met de zijgevel tegen het aanpalende perceel. De andere zijgevel is vrij daar er nog een zijtuinstrook op eigen perceel is gesitueerd naast de bouwzone.

Verplichte voorbouwlijn ligt op 1 meter van de voorliggende bouwzonegrens.

Zijkavelgrens: Zie verkavelingsplan. Indien de bouwzone reikt tot een private zijperceelsgrens dan is koppeling met de woning op dit aanpalende perceel verplicht..

Achterkavelgrens: zie verkavelingsplan.

Bouwdiepte op het gelijkvloers zie verkavelingsplan.

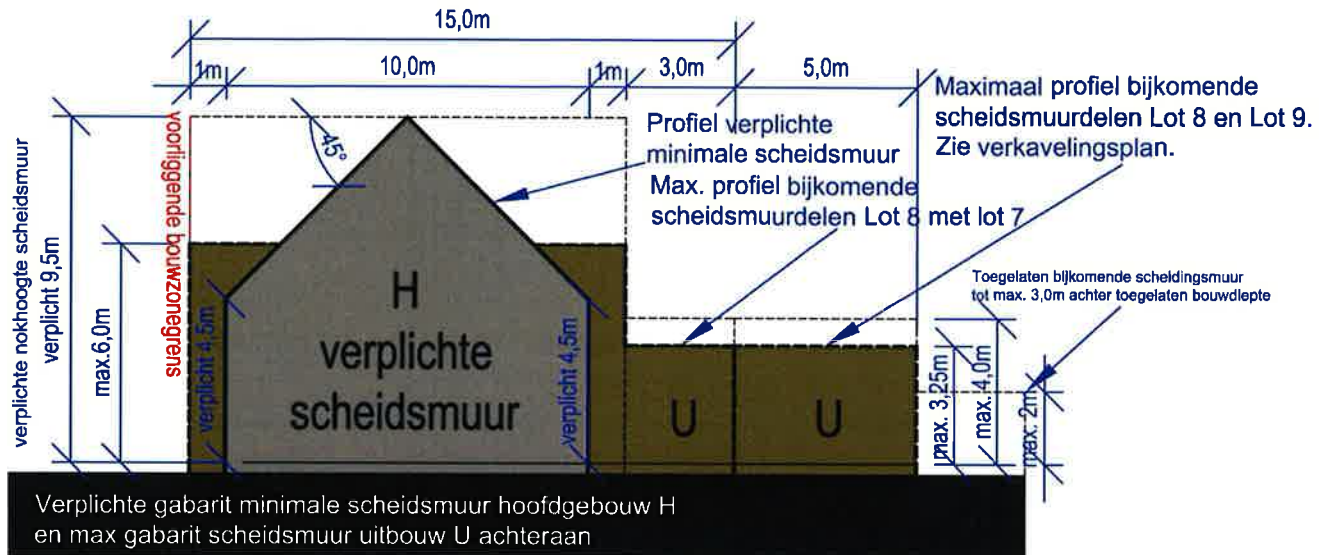
Bouwdiepte op de verdieping is maximaal 12 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.

2.2.3 Bouwvolume

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>GABARIT WONING</u></p> <p>Ten einde een harmonische koppeling te realiseren tussen alle aan elkaar te koppelen woningen is een verplicht na te volgen minimaal gabarit bepaald van de scheidsmuur langs dergelijke gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelingverplichting tussen de aangrenzende bouwzones.</p> <p>Dit gabarit is dat van een symmetrisch zadeldakvolume met kroonlijsthoogtes van 4,5 meter aan voor- en achterzijde en een hellend zadeldak van 45° tot de verplichte nokhoogte van 9,5 meter, gelegen tussen de verplichte voorbouwlijn en de 10^{de} meter achter de verplichte voorbouwlijn. Zie profielschema's verder in deze voorschriften.</p> <p><u>HOOFDVOLUME WONING</u></p> <p>Het hoofdvolume van de woning wordt bepaald als het doorgetrokken profiel van deze minimale scheidsmuur in de deelzone H over de breedte van de deelzone H op het perceel.</p>

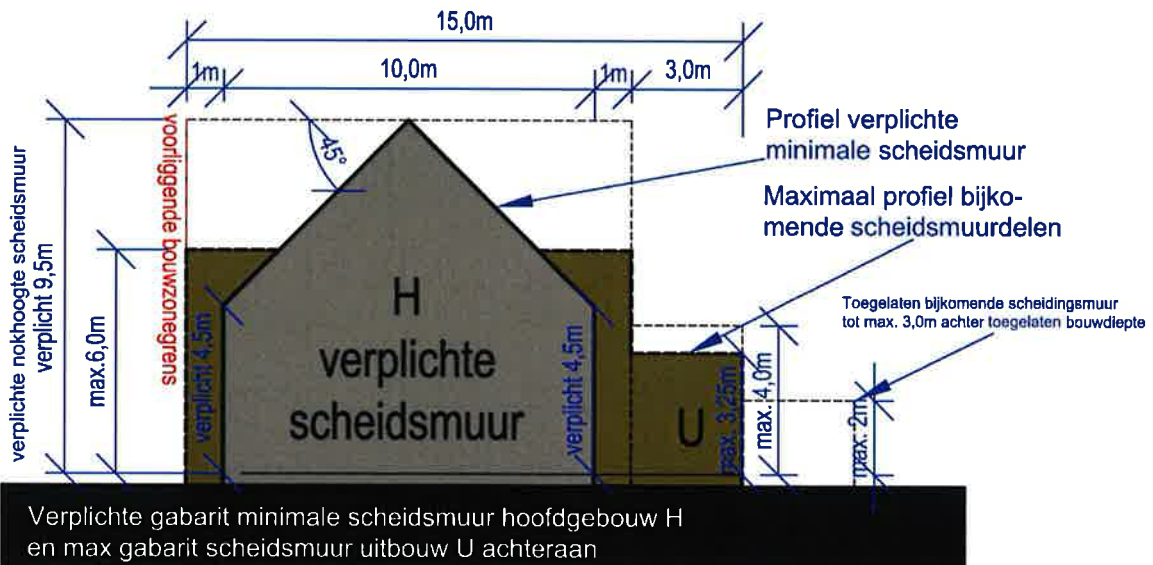
Profielschema verplichte minimale scheidsmuur H en maximale bijkomende scheidsmuurdelen, van toepassing voor de percelen nrs. 8-9.

Percelen nrs. 8-9 hebben bouwzone van 15 meter diep op het gelijkvloers (deelzone H + U) met gedeelte



dat tot max. 20 meter diep kan reiken en kunnen op de verdieping tot maximaal 12 meter diep bouwen.

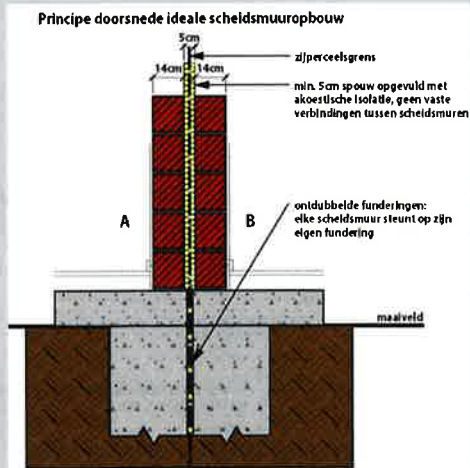
Profielschema verplichte minimale scheidsmuur H en maximale bijkomende scheidsmuurdelen, van toepassing voor het perceel nr. 7.



Perceel nr. 7 heeft bouwzone van 15 meter diep op het gelijkvloers (geen deelzone U) en kan op de verdieping tot maximaal 12 meter diep bouwen.

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Deze verplichte opbouw van de scheidsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen en voorkomt problemen betreffende de scheidsmuren betreffende overnames daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.

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

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

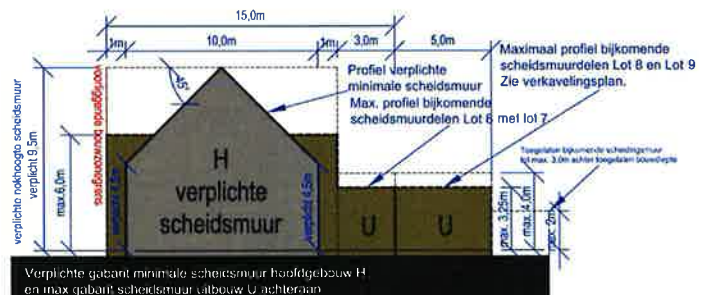
OPBOUW SCHEIDSMUUR

Elke scheidsmuur tussen de gebouwen in de deelzones H en U die aan elkaar gekoppeld worden dient als volgt te worden opgebouwd:

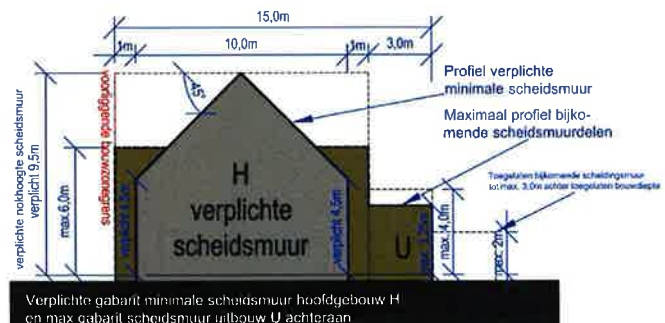
- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking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

VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFDVOLUME

Voor de percelen nrs. 8-9:



Voor het perceel nr. 7:



Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het 10 meter diepe verplichte scheidsmuurprofiel langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparringen in het eigen hoofdgebouw binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.

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

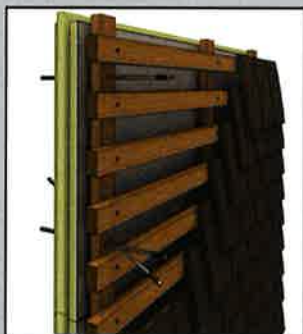
Dit verplichte gabarit voor de minimale scheidsmuur voor het hoofdgebouw kan over de gehele bouwzone doorgetrokken worden.

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

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

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

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



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

BIJKOMENDE SCHEIDSMURDELEN

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert dan het verplichte minimale 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 voorgevelmaterialen.

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 aan de eigen scheidsmuur bevestigd te worden.

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

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

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



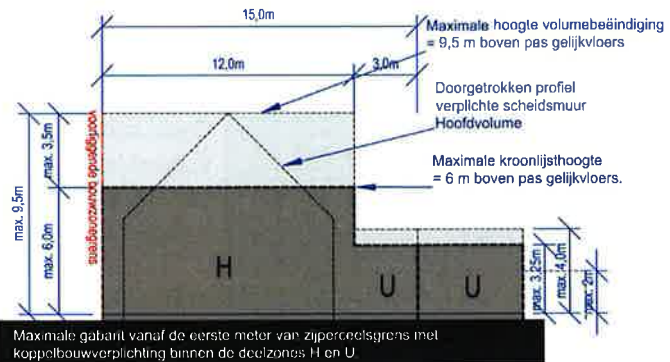
Voorbeeld van afwerking bijkomende scheidsmuur-delen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

Voor lot 9 met breedte van de deelzone H van 8,0 meter en met noordelijke zijperceelsgrens palend aan perceel 405H van de naburige woning buiten de verkaveling Galgeveld nr. 34, dient een eventuele architecturale verspringsing buiten het verplichte minimale gabarit beperkt te blijven tot 2 meter van de zijdelingse (noordelijke) deelzone grens H. Dus de architecturale verspringsing van de kroonlijsthoogte tot maximaal 6 meter is beperkt tot de eerste 6 meter van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met lot 8. Dit teneinde een afbouw van de woning te garanderen gericht naar de aanpalende woning buiten de verkaveling. Een schild- of wolfsdak dient voorzien te worden gericht naar de noordelijke zijde van de woning op Lot 9.

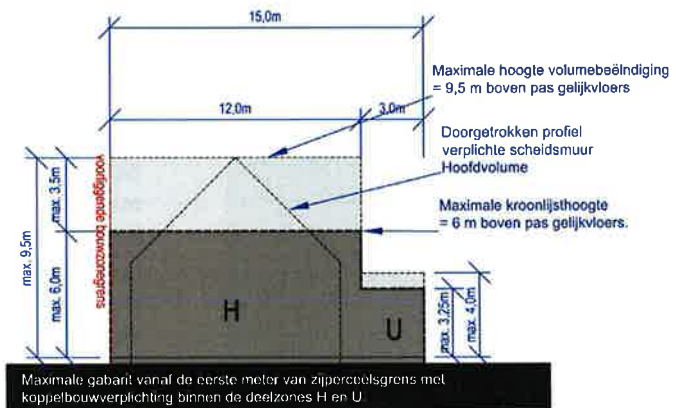
In de deelzone U zijn enkel gelijkvloerse gebouwdelen toegelaten als uitbreiding aan het hoofdvolume van de woning.

ARCHITECTURALE VERSPRINGINGEN T.A.V. DOORGETROKKEN VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL

Voor de percelen nrs. 8-9:



Voor het perceel nr. 7:



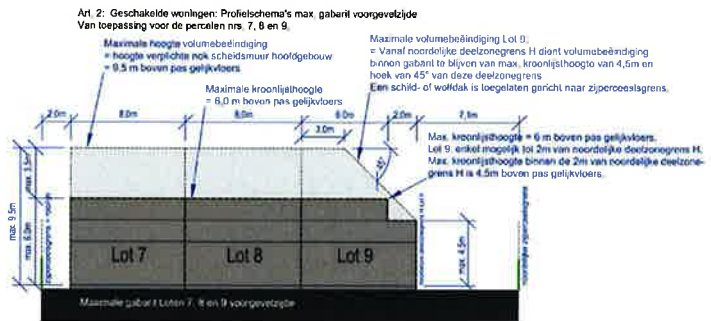
Binnen de deelzone H:

Zijn vanaf de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting architecturale verspringsingen mogelijk ten aanzien van dit verplichte scheidsmuurprofiel van een symmetrisch zadeldakprofiel tot de 12^{de} meter achter de voorliggende bouwzongrens:

- Maximale kroonlijsthoogte is 6 meter, maar voor kavel 9 mag deze maximale kroonlijsthoogte maar gerealiseerd worden tot op 2 meter van de noordelijke deelzonegrens. Binnen de 2^{de} meter van deze noordelijke deelzonegrens op lot 9 is de maximale kroonlijsthoogte 4,5 meter. Het dakvolume op lot 9 dient binnen de 2^{de} meter van de noordelijke deelzonegrens een schilddak of wolfsdak te zijn;
- Maximale nokhoogte is 9,5 meter. Voor kavel 9 mag deze maximale nokhoogte maar gerealiseerd worden binnen de deelzone H tot maximaal de 2^{de} meter van de noordelijke deelzonegrens. Binnen deze 2 meter dient een schilddak of wolfsdak gerealiseerd te worden. En dit binnen een hoek van max. 45° ten opzichte van de

maximale kroonlijsthoogte van 4,5 meter op de noordelijke deelzonegrens H.

- Boven de maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende vlakken toegelaten met een maximale helling van 55° t.o.v. het horizontale vlak of gebogen daken indien het geen platte daken betreffen.
- Platte dakdelen zijn enkel toegelaten voor uitbouwen aan het hoofdvolume.



Binnen de deelzone U:

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,25 meter, plat dak kan.
- Maximale nokhoogte is 4 meter. Deze kan maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Dakvorm is vrij.

ALGEMENE BEPALINGEN

Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoverstekten, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen. En enkel mogelijk boven het eigen perceel.

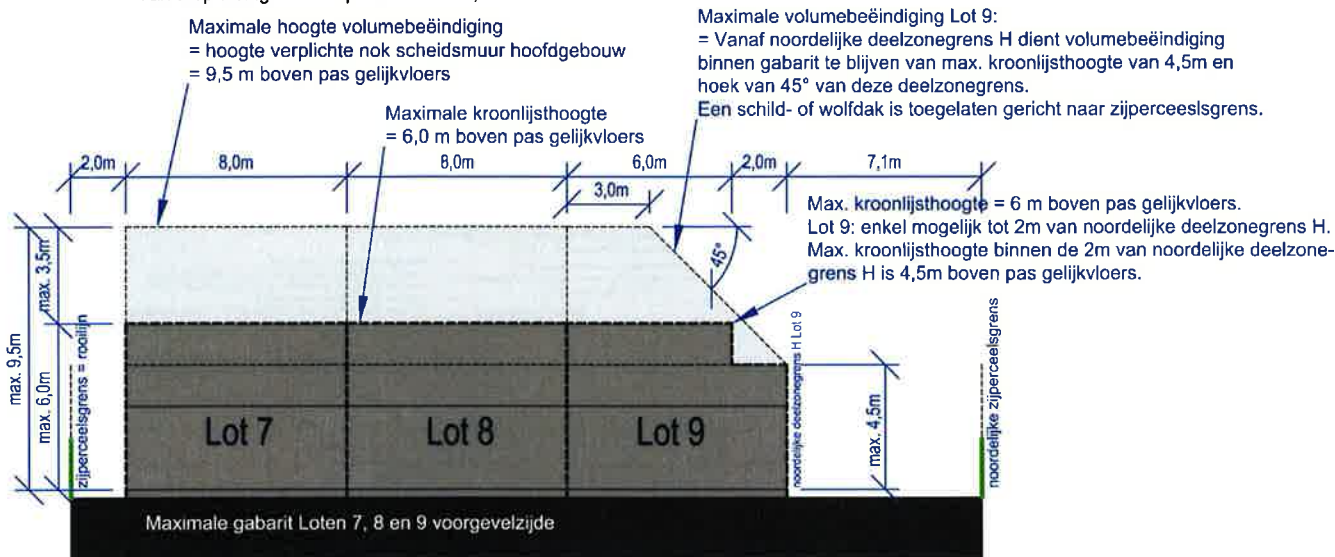
Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag tot maximaal 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit van de bouwzone zou reiken.

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 splitlevel is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning binnen de bouwzone.

Dakterrassen zijn toegelaten binnen de bouwzone tot maximaal de 11^{de} meter achter de voorliggende bouwzonegrens en tot maximaal peil van 3,25 meter hoogte met uitzondering voor kavel 9. Op kavel 9 zijn geen dakterrassen toegelaten.

Art. 2: Geschakelde woningen: Profielschema's max. gabarit voorgevelzijde
Van toepassing voor de percelen nrs. 7, 8 en 9.



2.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De geclusterde sociale woningen in het aanpalende groepswoningbouwproject van Vivendo in de zones Art. 3 van de verkaveling, zullen rood genuanceerd gevelmettselwerk hebben.</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>Een modieuze trend om zo gesloten mogelijke voorgevels te realiseren die gericht zijn naar voorliggende openbaar domein met een residentieel karakter is niet aangewezen in de voor auto's doolopende maar voor voetgangers en fiet-</i></p>	<p>GEVEL- en DAKMATERIALEN</p> <p>De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Indien de gevels in baksteenparament worden uitgevoerd dan dient deze een rode of roodgenuanceerde kleur te hebben.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken; - Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag; - Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur; - Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur. - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen; - Zonnepanelen. Maar deze zijn enkel toegelaten op hellende dakvlakken.

<p>sers doorgaande woonstraat van deze verkaveling.</p> <p><i>Doelstelling van deze specifieke bepaling voor de vrije noordelijke zijgevel van de woning op kavel 9 is een meer dan normale goede plaatselijke ordening ten aanzien van aanpalende woonperceel buiten de verkaveling te realiseren inzake mogelijke inkijk in de aanpalende private tuin.</i></p>	<p><u>VOORGEVEL</u> De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een nagevoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of voldoende mate van raamopening voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.</p> <p><u>Noordelijke zijgevel woning Kavel 9</u> Op kavel 9 mag de woning in de noordelijke zijgevel enkel raamopeningen in de opgaande gevel hebben die zicht nemen noordwaarts indien deze niet hoger gesitueerd zijn dan 3,25 meter. Wel mogen dakvlakramen voorzien worden in het deel schild- of wolfsdak binnen de 2 meter van de noordelijke deelzongrens.</p>
---	---

2.2.5 Bijgebouwen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In geval van overdekte autostelplaats onder de vorm van een carport dan dit ook gebruik worden als deels overdekte terras in de tuin.</i></p> <p><i>Deze max. 21 m² opp. is mogelijk bovenop de maxi. 12 m² aan bijgebouwen in de tuinzone.</i></p> <p><i>Reden inplanting op minstens 1 m grens van de verkaveling en een zijperceelsgrens is dat de verplichte erfscheiding bestaande uit klimop (Hedera helix "Hi-</i></p>	<p><u>TUINZONE</u> Bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum oppervlakte 12 m² in totaal; - Dakvorm is vrij; - Maximum kroonlijsthoogte is 3 m; - Bij hellende daken: maximum nokhoogte is 4 m; - Op minimum 2 meter van de zijperceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens bij buur mogelijk is; - Gelegen achter de achterbouwlijn van de woning; - Op minimum 2 meter van de achterperceelsgrens. <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw; - Ofwel houten wanden en dak in zwarte materialen; - Ofwel in beglaasde structuur (serres). <p><u>GARAGE of CARPORT in achtertuin op loten 7 en 8:</u> Het plaatsen van maximaal één bijkomende overdekte autostelplaats is mogelijk op deze percelen buiten de deelzones H en U, achteraan op de percelen. Voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontsloten via zuidelijk gelegen openbare wegenzone; - Maximum oppervlakte van 21 m²; - Maximum hoogte van 3,25 m; - Maximum breedte van 3 m; - Volledig in hout of metaal; - Dakvorm is plat of licht hellend lessenaarsdak; <p>Plaatsing op minstens 1 meter van de grens van de verkaveling (lot 8) of een zijperceelsgrens (loten 7 en 8).</p>

bernica" of een streekeigen haag (Zie verder onder 2.3.4 Afsluitingen - Erfscheidningen) ongehinderd kan blijven groeien.

2.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

2.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht 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"> - 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.

2.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN De grond die gelegen is tussen de voorgevel en de rooilijn mag niet verhard worden en/of gewoonlijk gebruikt voor het stallen van voertuigen of aanhangwagens tenzij er een vergunde parking aanwezig is</p> <p>TUIN Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

2.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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.</i></p>	<p>VOORTUIN Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen als van de woning in de bouwzone. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p>

Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.



Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voertuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.

TUIN

De delen van het bouwperceel achter de achtergevel en eventueel ook naast de vrije zijgevel van de woning dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 2.2.5 Bijgebouwen.

2.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p>Toelichting en visie</p>  <p>Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>VOORTUIN</p> <p>In de voortuin zijn afsluitingen (o.a. hagen) en poorten toegelaten met maximale hoogte van 1,2 meter.</p> <p>TUIN</p> <p>Afsluitingen tussen de private perceelsgrenzen gelegen achter de bouwzone en langs de grens van de verkaveling zijn verplicht en dienen te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien, - Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag. - Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidingsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidingsmuur een scheidingsmuur worden gebouwd in paramentmetselwerk tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter. <p>Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</p>

3. Art. 3 Geclusterde sociale woningen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>De zones voor geclusterde sociale woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De woningen binnen deze zones worden door de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo als groepswooningbouwproject gerealiseerd.</i>	In deze bestemmingszones zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan deelzones aangegeven: <ul style="list-style-type: none">- Deelzones H: inplantingszone van de hoofdgebouwen- Deelzones G/C: inplantingszone garages en/of carports.

3.1 Voorschriften bestemming

3.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Binnen deze zones op het verkavelingsplan zal de sociale bouwmaatschappij Vivendo een 36-tal sociale woningen realiseren als woningbouwproject.</i>	De loten voor sociale woningen in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van sociale woningen en daarbij passende functies en voorzieningen. De hoofdbestemming is dus wonen.

3.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Maximaal 40% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben: <ul style="list-style-type: none">- Kantoor;- Ruimten voor dienstverlening;- Vrije beroepen. Er mag steeds minimaal 40 m ² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties. Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten alsook gokkantoren, nachtwinkels en tankstations.

3.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Binnen de deelzones H mogen geen autostelplaatsen worden ingericht.

3.2 Voorschriften bebouwing

3.2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De bestemmingszones Art. 3 voor geclusterde sociale woningen worden gekenmerkt door een U-vormige deelzone H rondom een deel Art. 4: openbare wegenis. Dit deel openbare wegenis is geconcipieerd als een erfpleintje waarrond een viertal sociale woningen zullen gebouwd worden door de sociale bouwmaatschappij Vivendo.</p> <p>Aan het uiteinde van dit omsloten deel openbare wegenis situeren zich telkens de deelzones G/C waar de garages en/of carports horende bij de sociale woningen zullen gerealiseerd worden.</p>

3.2.2 Inplanting en bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De sociale woningen dienen ingeplant te worden binnen de deelzones H aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De overdekte autostelplaatsen dienen ingeplant te worden binnen de deelzone G/C: Garage/Carport.</p> <p>De deelzones H zijn bedoeld voor aaneengeschakelde clusterwoningen rondom een openbaar erfplein. Dit betekent dat de woningen overwegend tot op de voorliggende rooilijn dienen te worden ingeplant.</p> <p><u>Verplichte voorbouwlijn woningen:</u> de verplichte voorbouwlijn van de voorgevel dient overwegend op de voorliggende rooilijn te worden ingeplant. Zie verkavelingsplan..</p> <p><u>Bouwdiepte op het gelijkvloers</u> is maximaal gelijk aan de deelzones H en G/C, zie verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte op de verdieping</u> is maximaal gelijk aan de deelzone H, zie verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwhoogte deelzones H:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Maximum 2 bouwlagen;- Kroonlijsthoogte is maximaal 6,25 meter;- Volumebeëindiging op maximaal 9,5 meter boven het pas gelijkvloers. <p><u>Daken deelzones H:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Platte daken en/of dakdelen en/of hellende daken met hellingen tussen 15° en 45° t.o.v. het horizontale vlak van hoofdgebouw maar gelegen binnen maximaal gabarit van deelzone H. <p><u>Bouwhoogte deelzones G/C:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gelijkvloers gebouw/constructie;

<p><i>Dit betekent dat max. 4.135 m² kan bebouwd worden binnen de deelzones H en G/C met hoofdgebouwen en garages en/of carports of bijgebouwen. Ook de bijgebouwen buiten de deelzones H en G/C dienen meegerekend te worden in deze max. 4.135 m². Enkel indien er bijkomende buffer voorzieningen worden ingericht kan er bijkomend bebouwd worden maar wel verder conform de verkavelingsvoorschriften qua inplanting.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte is maximaal 3,25 meter; - Volumebeëindiging op maximaal 4,0 meter boven het pas gelijkvloers. <p><u>Daken deelzone G/C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Platdak of licht hellende daken binnen maximaal gabarit van deelzones G/C. <p><u>ALGEMENE BEPALINGEN</u></p> <p>Uitbouwen buiten de deelzones H en G/C zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonengrenzen.</p> <p>Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag tot maximaal 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit van de bouwzone zou reiken.</p> <p>Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor zover voorzien binnen het volume van de woning.</p> <p>De totale oppervlakte aan inname door bebouwing binnen de zones Art. 3 Geclusterde sociale woningen is maximaal 4.135 m². Bijkomende bebouwing is niet mogelijk zonder bijkomende voorzieningen inzake buffering van hemelwater binnen deze zones.</p>
--	--

3.2.3 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en</i></p>	<p><u>GEVEL- en DAKMATERIALEN</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 afwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken; - Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuur-

<p>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.</p> <p>Een modieuze trend om zo gesloten mogelijke voorgevels te realiseren die gericht zijn naar voorliggende openbaar domein met een residentieel karakter is niet aangewezen in de voor auto's doodlopende maar voor voetgangers en fietsers doorgaande woonstraat van deze verkaveling.</p>	<p>lijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur; - Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur. - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen; - Zonnepanelen. Maar deze zijn enkel toegelaten op hellende dakvlakken. <p>VOORGEVEL</p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een nageoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of voldoende mate van raamopening voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.</p>
---	--

3.2.4 Bijgebouwen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dus maximaal 4 tuingebouwen van elk maximaal 12 m² zijn tot één samenhangend bijgebouw te combineren in de tuingezones.</p>	<p>TUINZONE</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum oppervlakte 12 m² per woning; - Dakvorm is vrij; - Maximum kroonlijsthoogte is 3 m; - Bij hellende daken: maximum nokhoogte is 4 m; - Verschillende bijgebouwen mogen gecombineerd worden tot samenhangend bijgebouw met maximale oppervlakte van 48 m² per samenhangend bijgebouw. <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw; - Ofwel houten wanden en dak in zwarte materialen; - Ofwel in beglaasde structuur (serres).

3.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

3.3.1 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>TUIN</p> <p>De onbebouwde delen van de bestemmingszone achter de deelzones H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in de hoofdgebouwen.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 3.2.4 Bijgebouwen.</p> <p>Bijkomende autostelplaatsen kunnen gerealiseerd worden in de tuin buiten de deelzones G/C indien deze bestemd zijn voor personen met een handicap.</p>

3.3.2 Afsluitingen - Erfscheidings

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND 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 erfcheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.</i></p>	<p>TUIN</p> <p>Afsluitingen tussen de tuinzones horende bij de sociale woningen gelegen achter de bouwzone en ook langs perceelsgrenzen dienen te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien,- Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.- Op de zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een scheidsmuur van de woning mag in het verlengde van deze scheidsmuur een scheidsmuur worden gebouwd tot max. 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximale hoogte van 2,00 meter. <p>Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfcheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.</p>

4. Art. 4: Openbare wegenis

4.1 Voorschriften Bestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND 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 alsook open langsrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipeerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p>

5. Art. 5: Openbaar groen

5.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbaar groenzone en recreatief gebruik met alle nodige openbare infrastructuur voor de buurtrecreatie zoals speeltoestellen, zitmeubilair en andere. Ook wandel- en fietspaden vormen onderdeel van het recreatief gebruik van deze zone.</p> <p>Nutsgebouwen en –constructies zijn toegelaten alsook open langsrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipeerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p> <p>Tijdelijke particuliere constructies in functie van de buurtrecreatie zijn mogelijks in te richten mits goedkeuring door het stadsbestuur.</p>

6. BIJLAGEN

6.1 Legende verkavelingsplan

legende verkavelingsplan



contour VK



rooilijn



Art 1: zone voor clusterwoningen



deelzone voor hoofdgebouw



deelzone voor uitbreiding van hoofdgebouw



deelzone voor garage + carport



deelzone voor garage + carport



Art 2: zone voor geschakelde woningen type 1



deelzone voor hoofdgebouw



deelzone voor uitbreiding van hoofdgebouw



Art 3: zone voor geclusterde sociale groepswooningbouw



deelzone voor hoofdgebouw



deelzone voor garage/carport



Art 4: openbare wegenis



Art 5: openbaar groen



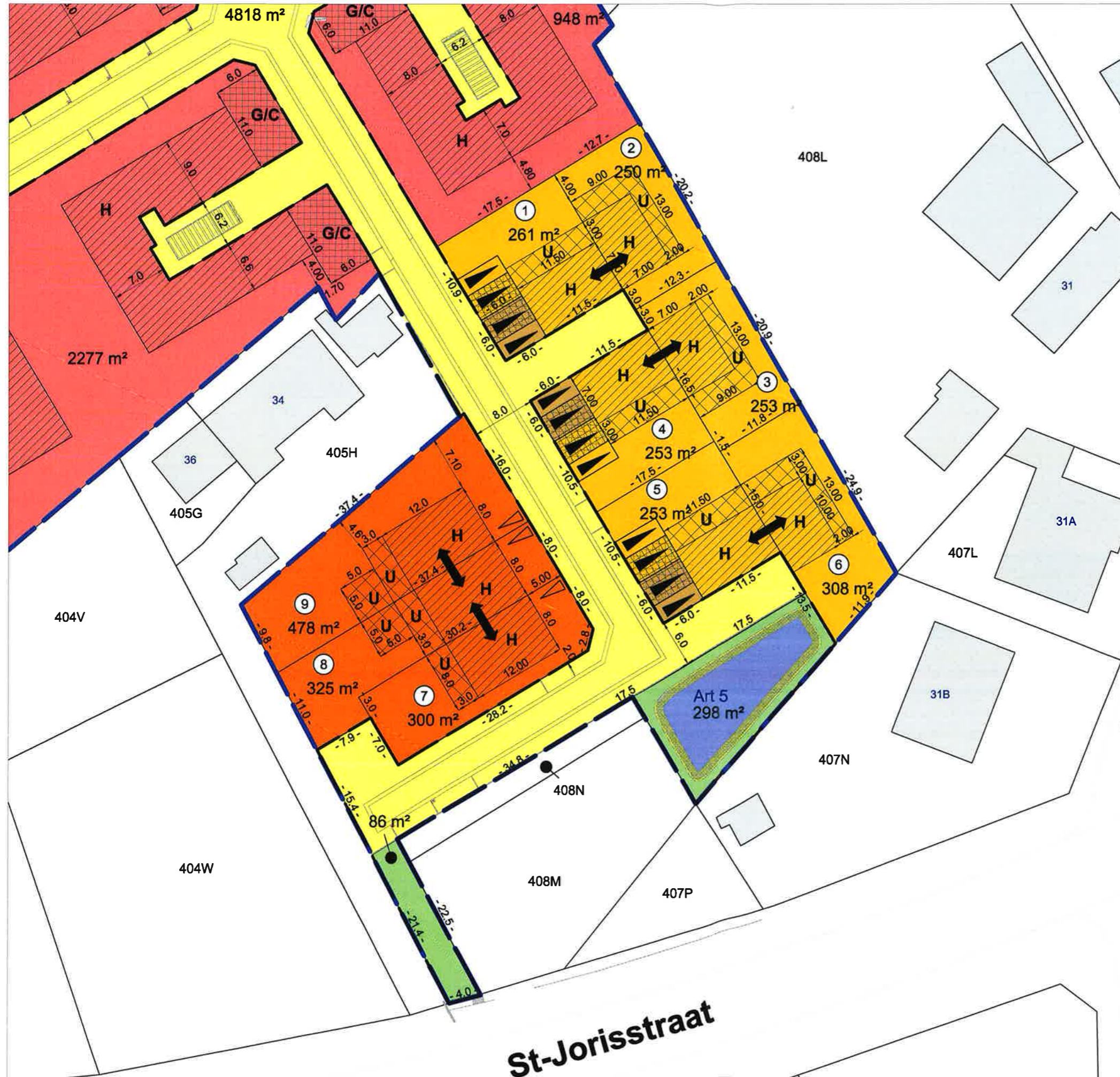
gekoppelde woningen



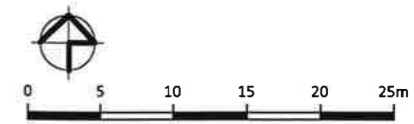
verplichte oprit



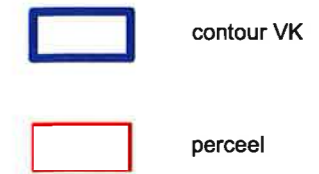
GEMEENTE BEERNEM VK GALGEVELD Verkavelingsplan



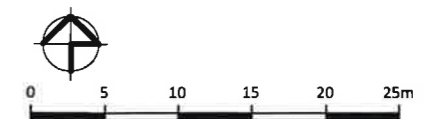
-  contour VK
-  rooilijn
-  Art 1: zone voor clusterwoningen
-  deelzone voor hoofdgebouw
-  deelzone voor uitbreiding van hoofdgebouw
-  deelzone voor garage + carport
-  deelzone voor garage + carport
-  Art 2: zone voor geschakelde woningen type 1
-  deelzone voor hoofdgebouw
-  deelzone voor uitbreiding van hoofdgebouw
-  Art 3: zone voor geclusterde sociale groeps-woningbouw
-  deelzone voor hoofdgebouw
-  deelzone voor garage/carport
-  Art 4: openbare wegenis
-  Art 5: openbaar groen
-  gekoppelde woningen
-  verplichte oprit



GEMEENTE BEERNEM
VK GALGEVELD
 Percelenplan



①	261m ²
②	250m ²
②a	36m ²
③	253m ²
③a	36m ²
④	253m ²
⑤	253m ²
⑥	308m ²
⑥a	36m ²
⑦	300m ²
⑧	325m ²
⑨	478m ²



Sociaal project
 Vivendo
 (groepswoningbouw)