



HOUTHULST - KLERKEN VK SINT-LAURENTIUSSTRAAT

MAART 2016

MOTIVATIENOTA EN VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN VERKAVELINGSAANVRAAG



aanvrager verkavelingsvergunning

Bouwmaatschappij De Mandel
Groenestraat 224
8800 Roeselare

directeur
Stefanie Vandenabeele

ontwerper verkaveling

west-vlaamse intercommunale
baron ruzettelaan 35, 8310 brugge

algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator wonen

Trui Naeyaert

projectverantwoordelijke wonen

ruimtelijk planner

Lynn Staelens

datum

aanpassing | fase

maart 2016

verkavelingsaanvraag



TOELICHTINGSNOTA

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

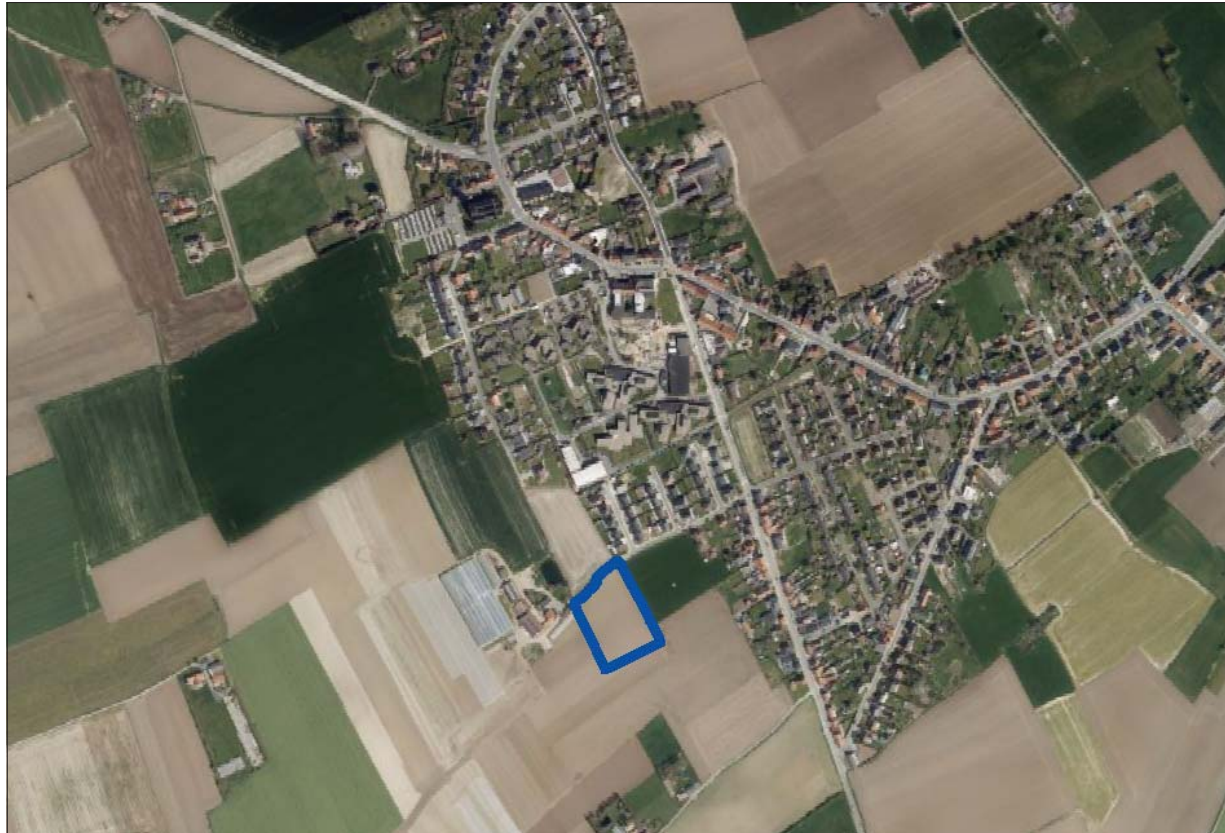
Huidige verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor 10 WVI kavels in deze verkaveling.

6 loten worden bestemd voor open bebouwing, 4 loten worden bestemd voor halfopen bebouwing.

Naast de 10 WVI kavels worden 6 koppelwoningen gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij de Mandel.

De loten van WVI en de sociale bouwmaatschappij de Mandel zijn opgenomen in het inrichtingsplan zodat een totaalbeeld ontstaat.

Voor de verkavelingsaanvraag werd reeds een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op de weg en infrastructuurwerken ingediend, opgemaakt door Lobelle.



kaart 1: situering plangebied

ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

1 ligging volgens de gewestplannen en het goedgekeurd GRS

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout , goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 februari 1979, gelegen in woongebied.

De Stad Houthulst beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (Goedkeurings Besluit Bestendige Deputatie 27-09-2012).

Gelegen in de zone, grondgebied gemeente Houthulst.

Het inbreidingsproject MPI-Zuid dient het te kort aan sociale woningen en kavels tegen te gaan.

Hierbij is de relatie met het omliggende landschap (zicht, groen) belangrijk.

Er worden binnen de verkaveling 6 woningen gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij de Mandel. De vrije kavels worden verkocht aan kandidaat kopers ingeschreven op de lijst van de WVI.

Hierdoor wordt het tekort aan sociale woningen en kavels tegengegaan.

2 kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder de gemeente Afdeling 1 Sectie B nummers 49B, 135 en 140

3 onteigeningsplan

Er werd geen onteigeningsplan opgemaakt ter uitvoering van de realisatie van de verkaveling.

RUIMTELIJKE CONTEXT

- Het gebied is volgens het gewestplan woongebied.
- De verkaveling is opgevat conform het gewestplan en de visie rond woonontwikkeling in het GRS.
- Er zijn geen ruimtelijke bepalingen van toepassing die vastgelegd zijn in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is in overeenstemming met het woongebied.
- De verkaveling wordt noordelijk ontsloten via de Sint-Pietersstraat en de Stokstraat en zuidelijk via de Loskaaistraat, dit zijn gemeentelijke wegen.
- Er wordt geen doorgaand verkeer toegelaten binnen de verkaveling.
- Het wegprofiel van de nabijgelegen verkaveling wordt doorgetrokken om te zorgen voor eenheid met de nieuw te ontwikkelen verkaveling. De Sint-Pietersstraat wordt plaatselijk verbreed tot aan de toegangsweg van de verkaveling om vlot verkeer toe te laten.
- De verkavelingsaanvraag garandeert een woondichtheid van 15 wo/ha volgens RSV en het PRS.
- Er worden een aantal sociale woningen gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij de Mandel, aangevuld met een aantal kavels die zullen verkocht worden aan individuele bouwers door WVI. De op te richten sociale woningen bevinden zich centraal in de verkaveling. Aan beide zijden van de sociale woningen worden 2 halfopenbebouwingen opgericht voor individuele bouwers. Aan de overzijde worden loten verkocht door WVI waarop open bebouwingen kunnen opgericht worden door individuele bouwers.

LIGGING EN OMGEVING VAN HET GOED

- Het gebied is gesitueerd in de kern van Klerken, Houthulst.
- De verkaveling is gelegen in het centrum van Klerken-Houthulst. De verkaveling ligt op wandelafstand van verschillende voorzieningen in het centrum van Klerken
- De aan te leggen verkaveling is gesitueerd in de doodlopende weg, Sint-Pietersstraat. Momenteel wordt dit terrein gebruikt als akkerland voor de landbouw. Dit is onderdeel van het inbreidingsproject MPI-Zuid.
- De site is gelegen in een gebied met diverse bebouwingstypologieën. Het gebied in de Stokstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing met een aaneengesloten bebouwingskarakter verweven met enkele halfopen en open bebouwingen.
- De verkaveling met de straten Maneschijn, Avondrood en Morgendauw wordt gekenmerkt door open bebouwing.

Het plangebied wordt begrensd door:

- ten noorden: de verkaveling Maneschijn, Avondrood, Morgendauw
- ten oosten: de Stokstraat
- ten zuiden: agrarisch gebied
- ten westen: domein van het OCMW

BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

- Het terrein voor de verkavelingsaanvraag is volledig eigendom van WVI.
- Het terrein wordt gebruikt als landbouwterrein.
- Er zijn geen markante reliëfverschillen binnen de site. Binnen de site van de verkaveling zijn geen uitgesproken bepalende landschappelijke elementen met grote natuur- en/of belevingswaarde aanwezig die dienen bewaard te blijven.
- Binnen de site van de verkaveling is geen waterloop aanwezig
- Binnen de site van de verkaveling zijn geen buurtwegen of trage wegen aanwezig.

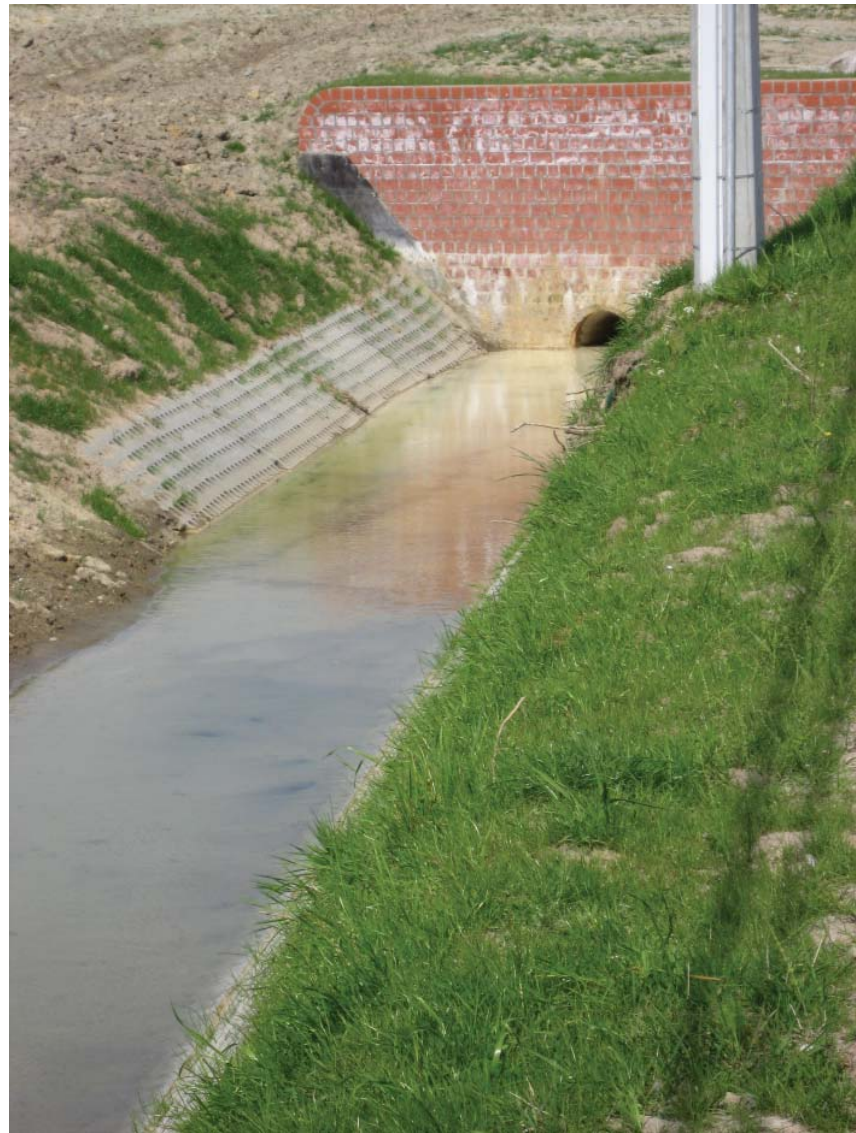
FOTOREPORTAGE POSITIE



FOTOREPORTAGE







VERKAVELINGSCONCEPT

■ globale inrichting en verkaveling

Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.

1 zone in functie van ruimtelijk kader

Om het ruimtelijk kader voor de zone voor woningbouw te optimaliseren dienen enkele inrichtingsprincipes gehandhaafd te worden.

1.1 conform het gewestplan

- De zone is in het gewestplan bestemd als woonzone.
- Een deel van de verkaveling wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen weg, die aansluit op de bestaande Sint-Pietersstraat.

1.2 idee van de verkaveling

Het inrichtingsplan bestaat uit 16 ééngezinswoningen die zullen gerealiseerd worden door individuele bouwers, 6 ééngezinswoningen worden gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij de Mandel.

- Het plan bestaat uit 6 open bebouwingen met een, carport op de kavelgrens, 4 halfopen bebouwingen en 6 geschakelde wooneenheden gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij de Mandel.

- De 10 woningen op wvi kavels zullen door evenveel individuele bouwheren worden gebouwd en bewoond volgens hun wensen en mogelijkheden. Hiertoe zijn eveneens duidelijke regels nodig. Deze worden uitgewerkt in een gedetailleerd verkavelingsplan met verkavelingsvoorschriften en de bijhorende profielschema's van de verschillende types bouwperceel.

1.3 ontsluiting

- Er wordt een volledig nieuwe rijweg aangelegd.
- De verkaveling is opgevat als een woonerf. Dit betekent dat het geheel ingericht wordt in teken van de zwakke weggebruiker, dat enkele bestemmingsverkeer mogelijk is.
- De verkaveling ontsluit op de Sint-Pietersstraat.
- Het wegprofiel van de nabijgelegen verkaveling wordt doorgetrokken om te zorgen voor eenheid. De Sint-Pietersstraat wordt plaatselijk verbreed tot aan de toegangsweg van de verkaveling om vlot verkeer toe te laten.
- Er is geen doorgaand autoverkeer mogelijk binnen de verkaveling, de ontsluiting is een pijpkeop.
- De rijweg wordt uitgevoerd in asfalt met aan beide zijden ter plaatse vervaardigde greppels/boordstenen.
- Het erf is wel volledig doorkruisbaar voor de voetganger en fietser. Aan de ene zijde van de rijweg wordt een voetpad voorzien.
- In de verkaveling ter hoogte van de erfstraat is er hier en daar parkeergelegenheid voor bezoekers van de woongelegenheden. De parkeervakken maken deel uitmaakt van de erfstraat.

1.4 Zachte weggebruiker

- De fietspaden worden niet apart voorzien maar gemengd verkeer zorgt voor een lage snelheid en

voor de bereikbaarheid van de individuele kavels. er wordt aan één zijde een voetpad voorzien naast de rijweg.

- Het buferbekken aan de ingang van de verkaveling zorgt voor een groene invulling van de verkaveling.

1.5 dichtheid

- De verkaveling beslaat 8670m² waarop 16 kavels gerealiseerd zullen worden door WVI en de Mandel.
- Voor het volledige inrichtingsplan zullen 10 grondgebonden woningen door WVI gerealiseerd worden, 6 grondgebonden woningen door de sociale bouwmaatschappij de Mandel.
- 16 woongelegenheden worden opgericht, op ongeveer 0.87 hectare, wat neerkomt op een dichtheid van 18 wooneenheden per hectare.

1.6 functies

- Binnen de verkaveling heeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Wooningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Nevenbestemming aanvullend met de woonfunctie is wel in beperkte mate toegelaten.
- Voorzieningen voor een inwonend ouder(s) of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning: de zogenaamde zorgwoning en kangoeroewonen.

1.7 algemeen concept: aandacht voor beeldkwaliteit en samenhangende straatgevels

- Er wordt in het verkavelingsconcept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief

tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve en harmonische eenheid te laten worden.

- Er wordt geprobeerd de te koppelen woningen die elk afzonderlijk worden gerealiseerd volgens de programmatorische wensen en financiële mogelijkheden van de individuele bouwheren een samenhangend en harmonisch straatbeeld te laten opleveren. Daarom wordt geopteerd om voor deze zones een basismorfologie te definiëren voor de hoofdvolumes.
- Voor iedere woning van de individuele bouwers dient minstens een minimum gabariet gevolgd te worden.
- De woningen die opgericht worden door de Mandel zijn opgenomen in een projectzone.

1.8 woontypologie

- Het ontwerp van het verkavelingsplan bevat 3 soorten typologieën: Open bebouwing, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing.
- De open en halfopen bebouwingen hebben een verplicht minimum gabariet. Bij gekoppelde woningen worden de gekoppelde zijde(n) op elkaar afgestemd en dient het gabariet gevolgd over een afstand van min. 3m.
- In het planopzet wordt er gestreefd naar een kwalitatieve invulling, zonder de individuele vrijheden te hypothekeren.
- Daarom wordt er een ruimtelijk kader voorgesteld waar de verschillende woontypologieën en individuele voorkeuren inpasbaar zijn. Om dit ruimtelijk kader te handhaven worden er enkele strikte voorwaarden bepaald waarbinnen persoonlijke voorkeuren zich kunnen ontplooiën.

- De voorschriften bepalen het typerende karakter van een halfopen en gesloten bebouwing en de onderlinge inpasbaarheid in de omgeving.

1.9 lineariteit versus privacy

- De zijdelingse perceelsgrenzen tussen de kavels worden hard gedefinieerd.
- Aan de voorzijde komt de voortuin die de overgang definieert tussen openbaar en privé.

1.10 inplanting van de volumes

- Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan en de specifieke profielen.
- Doordat een deel van het hoofdvolume vast is voor elke kavel (minimaal verplicht te bouwen volume) ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema: individualiteit en identiteit onder een gemeenschappelijke noemer.

1.11 openbare ruimte

- Een eenduidige inrichting van de openbare ruimte en particuliere kavels geeft het gebied een hoogwaardige, verzorgde uitstraling en versterkt de identiteit van de wijk.
- Alle nutsvoorzieningen worden aangelegd ten einde de bouwpercelen maximaal uit te rusten.
- Een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd.

1.12 groen en bufferzones

- Wat het wateraspect betreft, wordt aandacht besteed aan de opvang van hemelwater. De inkom van de verkaveling langs de straatzijde van de Sint-Pietersstraat wordt gedeeltelijk ingericht als waterbuffering door de aanleg van een bufferbekken.

- Een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, waarbij de DWA-leiding door middel van een pompstation en persleiding aangesloten wordt op de bestaande Infrax-collector.
- Het regenwater wordt gebufferd in nieuw aan te leggen grachten en vertraagd afgevoerd naar de ingebuisde waterloop van 3e categorie.

1.13 private tuinzone

- Ter vrijwaring van onderhavige zone wordt er gestreefd naar een compacte woningbouw. Het opzet van deze zone is een kwalitatieve private inrichting. Iedere kavel van WVI beschikt over een individuele tuin.

1.14 parkeervoorzieningen

- Het parkeren wordt georganiseerd op eigen terrein, hierdoor worden de straten rustiger en veiliger voor kinderen en zorgt het parkeren niet voor overlast op het openbaar domein.
- Voor bezoekers parkeren wordt gezorgd voor de aanleg van parkeerplaatsen langs de straatzijde. Aandacht dient te gaan naar een evenwicht tussen parkeren voor bewoners en parkeren voor bezoekers.
- Aan één zijde van de rijweg wordt een gelijkgrondse parkeerstrook voorzien, aangelegd in betonstraatstenen.
- In de woning kan een garage opgericht worden en/of is een carport toegelaten.

2 samenvatting concept

- Een verdichtingsprincipe in harmonie met de bestaande dichtheid
- Kwalitatieve inrichting van de woonomgeving.

- De gronden binnen deze aan te vragen verkaveling hebben allemaal een individuele tuin.
- Inrichting van het openbaar domein met aandacht voor gemengd verkeer, parkeren en waterbuffering.

3 zone voor open bebouwing

perceelnrs 1-6

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van open bebouwingen.

Open bebouwing met carport op de kavelgrens

Er wordt gekozen om voor het type 'open bebouwing' een variant te ontwikkelen. Een open bebouwing betekent individualiteit, identiteit, status, privacy, territorium, ...

Er wordt een open bebouwing gecreeërd waarvan de zijkavelgrens aan één zijde optimaal benut wordt. Dit kan door de carport van de woning op de perceelsgrens te plaatsen ten voordele van een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte.

4 zone voor halfopen bebouwing

perceelnrs 7-9

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van half-open bebouwingen.

Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te garanderen wordt een minimum profiel vastgelegd over een bepaalde breedte en startend op een gelijke afstand van de weg.

De woningen worden per 2 gegroepeerd en aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens. Het vastgelegde minimumprofiel dient gevolgd te worden om een goede aansluiting te verzekeren tussen de twee aanpalende volumes.

Aan de ene zijde worden de hoofdvolumes gekoppeld aan de andere zijde is een tuinstrook voorzien van 3.50 meter of meer ten opzichte van de zijperceelsgrens, de groenzone of de landbouwzone.

De tuinstrook dient door middel van zijn openheid het typerende karakter van de halfopen bebouwing te benadrukken.



5 zone voor projectbouw

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van gesloten bebouwingen door de sociale bouwmaatschappij de Mandel.

Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te krijgen worden aaneengesloten bebouwingen gebouwd, ontworpen door dezelfde architect en uitgevoerd door één aannemersbedrijf.

De woningen worden per zes gegroepeerd en aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen.

In de voortuinstrook wordt een carport opgericht om over voldoende private parkeergelegenheid te beschikken.

INRICHTINGSSPLAN

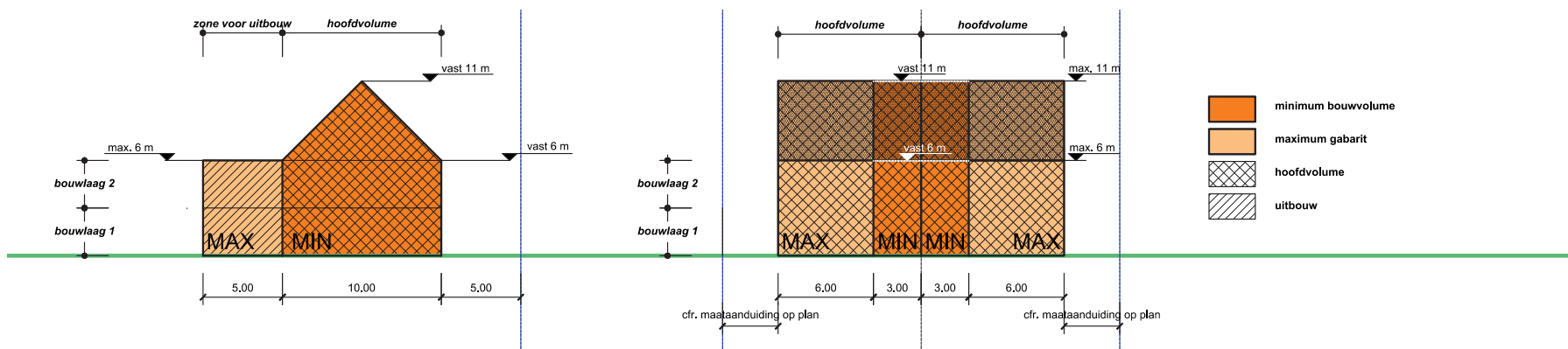
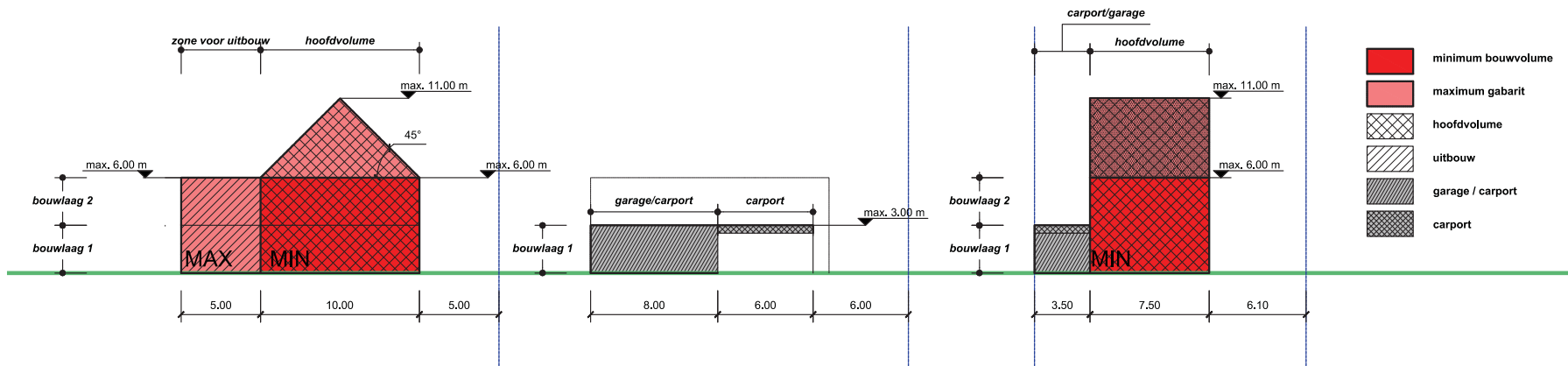


GEMEENTE HOUTHULST
 VK Sint-Laurentiusstraat
 (Klerken-Houthulst)
 inrichtingsplan

- grens van de verkaveling
- perceelsgrens
- rooilijn
- zonegrens
- zone 1 : zone voor open bebouwing
- zone 2 : zone voor halfopen bebouwing
- zone 3 : projectzone De Mandel
- zone 4 : openbare wegenis
- zone 5 : openbaar groen
- verplichte koppeling van het hoofdgebouw



PORFIELSCHETSEN

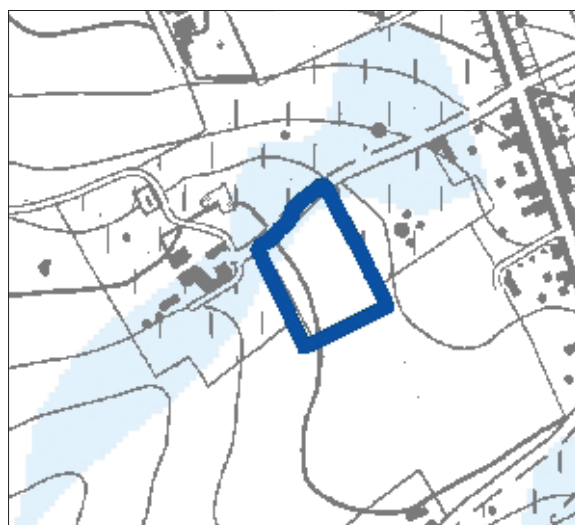


dossiernr. TEK datum

WATERTOETS

Hieronder een toetsing van deze kaarten met het onderhavige plangebied:

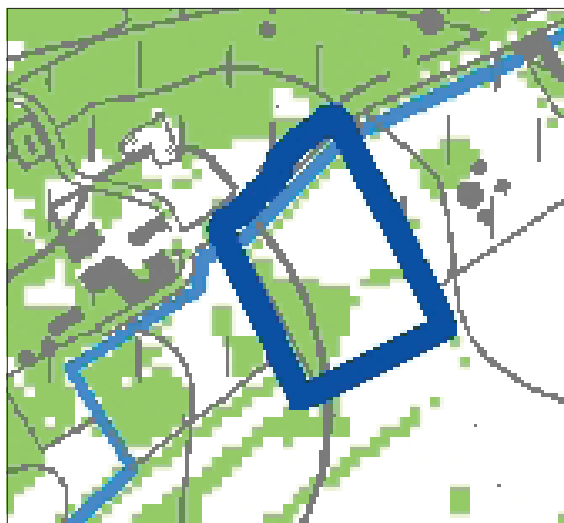
- Overstromingsgevoelige gebieden:
 - het grootste gedeelte is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.
 - Aan de rand van de verkaveling ter hoogte van de Sint-Pietersstraat is een klein gedeelte gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
 - In deze zone wordt een bufferbekken aangelegd voor de opvang van het regenwater met een groene inrichting.



- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

kaart 2: Overstromingsgevoeligheid

- Erosiegevoelige gebieden:
 - het gebied is overwegend niet gelegen in erosiegevoelig gebied.
 - Over het gebied zijn enkele locaties aangeduid, als erosiegevoelig : de rand ter hoogte van de Sint-Pietersstraat ,een centrale zone binnen het plangebied ten zuid westen en een klein deeltje ten zuid oosten.



- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

kaart 3: Erosiegevoeligheid

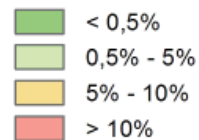
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:
 - Het plangebied is geselecteerd als weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
 - Een kleine strook ter hoogte van de Sint-Pietersstraat is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
 - Deze zone wordt aangelegd voor de opvang van het regenwater met een groene inrichting.



- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

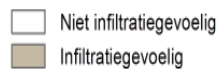
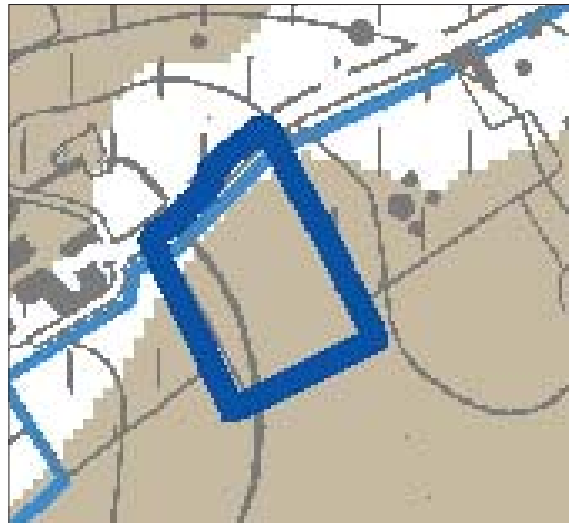
kaart 4: Grondwaterstromingsgevoeligheid

- Hellingenkaart:
 - Het gebied is gelegen in een hellingengebied van 0.5 - 5%.
 - Enkele kleinere gedeeltes hebben een hellingsgraad tussen < 0.5% .
 - Bijgevolg kan het terrein als vlak worden ervaren.



kaart 5: Helling

- Infiltratiegevoelige gebieden:
 - Het plangebied is gelegen in een infiltratiegevoelig gebied.
 - Een kleine strook ter hoogte van de Sint-Pietersstraat is niet infiltratiegevoelig.
 - Deze zone wordt aangelegd voor de opvang van het regenwater met een groene inrichting.



kaart 6: Infiltratiegevoeligheid

- Winterbed: behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Door het plangebied stroomt geen geklasseerde onbevaarbare waterloop of een bevaarbare waterloop.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.
- Een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, waarbij de DWA-leiding door middel van een pompstation en persleiding aangesloten wordt op de bestaande Infracollector.
- Het regenwater wordt gebufferd in nieuw aan te leggen grachten en vertraagd afgevoerd naar de ingebuisde waterloop van 3e categorie.(W.Y.5.5.A)



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none">bij 2 geschakelde woningen dus op de denkbeeldige snijlijn van de gemeenschappelijk zijperceelsgrens en de aslijn van de voorliggende openbare weg.	<p>1 referentiepaspas</p> <ul style="list-style-type: none">Het referentiepaspas (0.00m) wordt gedefinieerd en bepaald per geschakelde groep van 2 en wordt gemeten op de snijlijn van voorliggende boordsteen met het verlengde van de gemeenschappelijke zijkavelgrens van de te koppelen hoofdgebouwen.Voor de alleenstaande woningen wordt het referentiepaspas (0.00m) gemeten op de aslijn van de openbare weg <p>2 diversen:</p> <ul style="list-style-type: none">Alle delen die boven dak- en gevelvlakken uitsteken moeten alzijdig afgewerkt worden met gevelmateriaal.Het is niet toegelaten percelen samen te voegen . Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.Het geheel of gedeeltelijk bovengronds plaatsen van brandstoftanks is verboden. <p>3 deelzone: private tuinzone</p> <ul style="list-style-type: none">De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. De private tuinzone is grafisch aangeduid. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning, autostaanplaats(en), ondergrondse putten,....Maximaal 30% van de grondoppervlakte kan in deze deelzone verhard worden.Losstaande bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40m²

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

- Bijgebouw: vrijstaande constructies in de tuinzone zoals bergingen, tuinhuisjes, ...
- Indien de zijperceelsgrens grenst aan een openbare weg dient bij het oprichten van losstaande gebouwen de minimum afstand van 1m van de kavelgrenzen behouden te blijven.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- In de private tuinzone kan één bijgebouw opgericht worden met een maximale hoogte van 3.00m en een maximale nokhoogte van 4.50m
- Bijgebouwen dienen opgericht te worden achter de achtergevel. Het bijgebouw dient ingeplant op minimum 1m van de zij- en/of achterkavelgrens.
- Het bijgebouw mag dichter ingeplant worden tov de private zijkavelgrenzen mits onderling akkoord van de aanpalende eigenaar(s).
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalende perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren

4 afsluitingen

Er zijn enkel afsluitingen toegelaten: die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluitingen. Houten afsluitingen zijn eveneens toegelaten.

Afsluitingen bestaande uit beton of kunststofplaten zijn niet toegelaten
Met een hoogte van:

- tussen de voorkavelgrens en de voorbouwlijn maximale hoogte van 0.80 m
- tov andere kavelgrenzen: met een maximale hoogte van 2.00 m.
- een hekwerk van maximaal 4.00m tov het openbare domein is toegelaten

5 materialen

5.1 Architectuur:

- Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

vormgeving en in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (HELLEND DAK) - TYPE 1

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Van toepassing voor percelen voor halfopen bebouwing perceelnummers 7-10</p> <p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen.• Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk.• De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één wooneenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel. <p>1.2 nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• Diensten, kantoren en vrije beroepen zijn in nevenbestemming toegelaten, voor zover deze niet verkeergenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.• De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none">• De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.

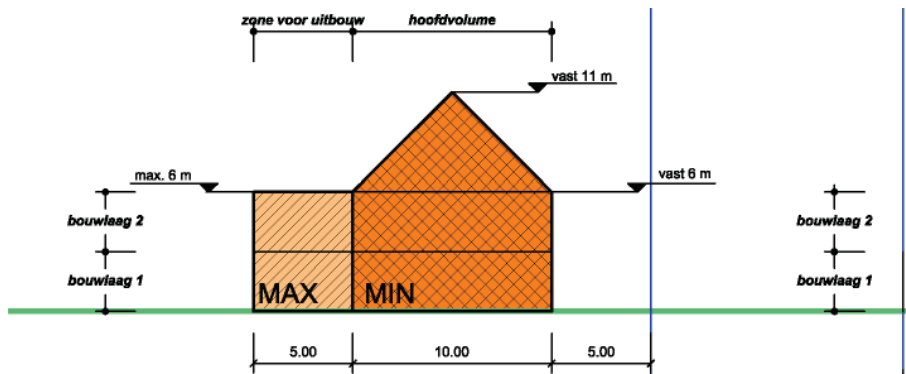
ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (HELLEND DAK) - TYPE 1

TOELICHTEND

toelichting en visie

De woningen worden per twee gekoppeld. Men is verplicht de hoofdvolumes te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Indien uitbouwen op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd, dienen deze ook het schakelingprincipe te volgen. Een uitbouw kan enkel gerealiseerd worden met het hoofdvolume.

De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is. De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2 inplanting

De uiterste grenzen van het hoofdvolume en gelijkvloerse uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan,

- Voor het hoofdvolume is er een minimum gabariet vastgelegd. Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel en een optimale schakeling te bekomen.
- Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden de woningen volgens het schakelprincipe en aanduiding op het verkavelingsplan gekoppeld
- De voorgevelbouwlijn dient samen te vallen met de uiterste grens van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens over een minimale afstand van 3.00 meter. De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.
- Er kan beperkt afgeweken worden van het verplichte minimum gabariet voor het achteruitspringen van de voorgevel, voor het creëren van een inpandige carport voor de woning.
- Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden de woningen volgens het schakelprincipe en aanduiding op het verkavelingsplan gekoppeld.

3 gabariet

Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:

- De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken.

ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (HELLEND DAK) - TYPE 1

TOELICHTEND

toelichting en visie

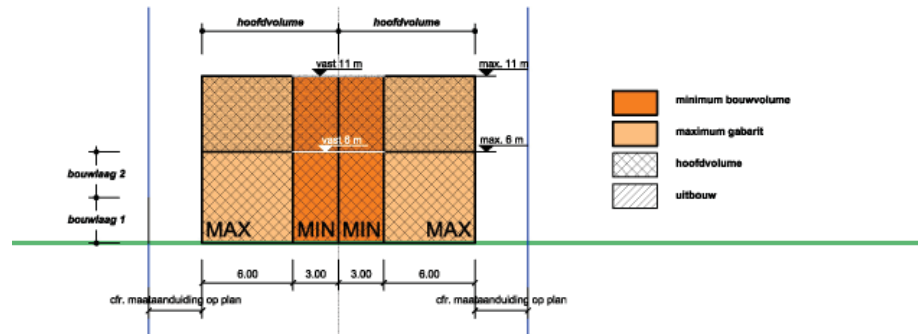
Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.

De verplichting tot koppeling is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

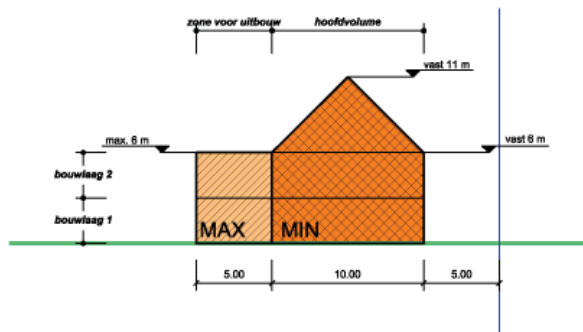
maximum gabariet: zie profielschets

Het maximaal gabariet van de hoofdvolumes is grafisch aangeduid.

Het maximaal gabariet van de uitbouwen is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.



Het maximaal gabariet van het hoofdvolume is grafisch aangeduid.



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

3.1 deelzone voor te koppelen hoofdvolume

- Het toegelaten gabariet is begrepen tussen een minimaal en maximaal gabariet. Voor de eerste 3.00 meter vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met verplichting tot koppeling dient het minimum gabariet gevolgd te worden.
- Voor de eerste 3.00 meter vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens zijn twee bouwlagen verplicht. De minimale bouwdiepte van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 10.00 meter.
- De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone.
- De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.
- Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en voldoen aan volgende voorwaarden:
 - op max. 0.50m t.o.v. de voorgevel
 - tot max. 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel
 - over een max. breedte van 4.00m

3.2 deelzone voor uitbouwen

- Deze zone vormt de uiterste bebouwingsgrens en biedt de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten.
- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- De maximale bouwdiepte van toepassing voor de uitbouw is bepaald op 5.00m.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (HELLEND DAK) - TYPE 1

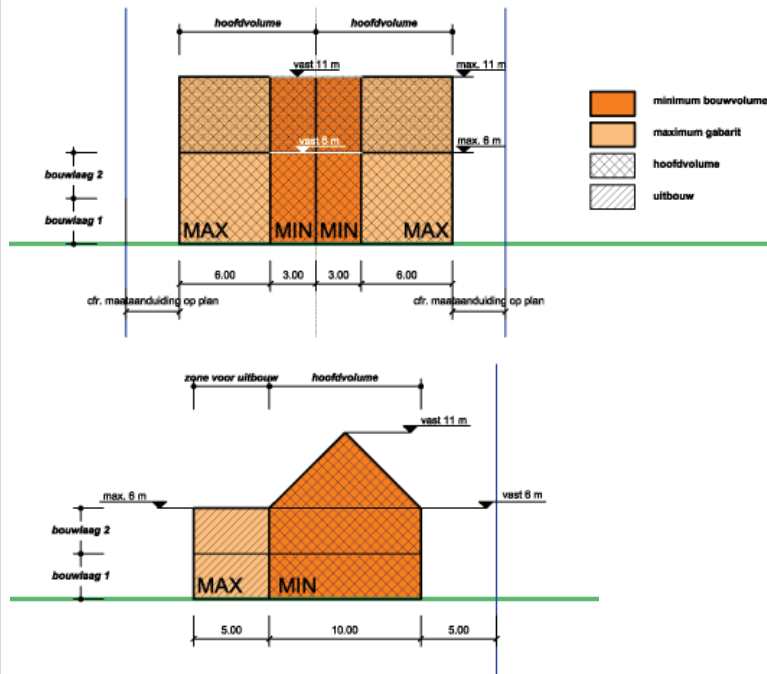
TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De maximale kroonlijst hoofdvolume en uitbouw wordt grafisch aangeduid op het plan.</p> <p>Verholen goot: ingewerkt in het hellend vlak</p> <p>Gelijkvloerse uitbouwen: maximum kroonlijsthoogte is gelijk aan maximale nokhoogte, plat dak verplicht</p>	<p>4 bouwhoogte</p> <p>Het aantal bouwlagen in de zone voor hoofdvolumes en in de zone gelijkvloerse uitbouwen is bepaald op maximaal twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag.</p> <ul style="list-style-type: none">• De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil en de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.• Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0.40m boven het referentiepas. Alle hoogtelijnen en maten op de profielschema's verwijzen naar het aanzetpeil. <p>5 kroonlijst</p> <ul style="list-style-type: none">• Ter hoogte van het verplichte minimale gabariet is de kroonlijsthoogte bepaald op 6.00m• Voor de minimale 3.00 meter waar de voorgevel het minimale gabariet dient te volgen zijn dakoversteken niet toegelaten. Enkel een hanggoot of een verholen goot is toegelaten, teneinde de aansluiting tussen de te koppelen hoofdvolumes op een eenduidige manier te realiseren.• Voor de overige delen zijn dakoversteken toegelaten mits deze binnen het maximum gabariet blijven.<ul style="list-style-type: none">• voor het hoofdgebouw maximum 6.00m• voor uitbouwen maximum 6.00m <p>6 schakelprincipe</p> <ul style="list-style-type: none">• De woningen worden per twee gekoppeld. Men is verplicht de hoofdvolumes te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke

ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (HELLEND DAK) - TYPE 1

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

perceelsgrens. Indien uitbouwen op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd, dienen deze ook het schakelingprincipe te volgen. Een uitbouw kan enkel gerealiseerd worden met het hoofdvolume.

- De twee scheidingsmuren dienen perfect op elkaar aan te sluiten.
- De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.
- Om voldoende akoestische isolatie te garanderen tussen de verplicht te koppelen volumes en om de algemene problemen betreffende scheidingsmuren te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide woningen als volgt te worden gebouwd:
 - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die elk op een eigen fundering steunen, op het eigen perceel.
 - Tussen beide scheidingsmuren dient een spouw van 5 centimeter gelaten te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.
 - Zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelsgrens.

7 daken

Hoofdvolume

- Voor de minimale 3.00 m, waar de voorgevel het minimale gabariet volgt is een hellend dak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn van exact 45° en een nokhoogte van 11.00m verplicht.
- Voor de resterende delen kan ofwel een hellend dak ofwel een plat dak:

ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (HELLEND DAK) - TYPE 1

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none">• Voor hellende daken een verplichting tussen een minimum dak-helling van 25° en een maximum van 45°. De maximale toegelaten nokhoogte is 11.00 m• Bij een plat dak, maximale kroonlijsthoogte (= nokhoogte) van 6.00 m is toegelaten <p>Deelzone voor uitbouwen, verplicht plat dak</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximale kroonlijsthoogte (= nokhoogte) is maximaal 6.00 meter boven het pas gelijkvloers.• Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde, indien deze aan de voorzijde worden ingeplant, moeten deze geïntegreerd zijn in het dak. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.• Dakvlakramen zijn toegelaten, op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/3 van het dakoppervlak.• Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden. Deze dakuitbouwen dienen eveneens te voldoen aan volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• max. 1/2 lengte van het dakvlak• verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog• op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels• maximale breedte van 4,00 meter. <p>8 autostaanplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen, al dan niet overdekt, verplicht.• Indien een overdekte autobergplaats wordt ingericht dient deze geïntegreerd te worden binnen de contouren van de zone voor woningbouw en dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te

ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (HELLEND DAK) - TYPE 1

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
zone voor woningbouw: hoofdvolume, zone voor uitbouw	<p>vertonen met de woning. Als overdekte autobergplaats is eveneens een inpandige carport /garage begrepen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Per woning zijn maximaal twee overdekte autobergplaatsen toegestaan.• Het plaatsen van een carport voor halfopen bebouwing buiten de contouren van de zone voor woningbouw wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• In de zone tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens• De voorbouwlijn van de carport mag de voorbouwlijn van de woning niet overschrijden.• De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden.• Maximale kroonlijsthoogte is 3.00m• Verplicht plat dak• Maximale oppervlakte 21m²• De carport dient verplicht in paramentsteen of hout of in harmonie met het hoofdgebouw te worden afgewerkt. Eveneens de erfscheiding, gericht naar het aanpalende perceel dient in deze materialen te worden afgewerkt.

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

ZONE VOOR OPEN BEBOUWING OP DE KAVELGRENS

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor percelen voor open bebouwing
perceelnummers 1-6

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming:

- De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen.
- Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk.
- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één wooneenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

1.2 Nevenbestemming:

- Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.

1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften:

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".
- De bouwpercelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van de mogelijke overdekte autostelplaatsen op eigen terrein.

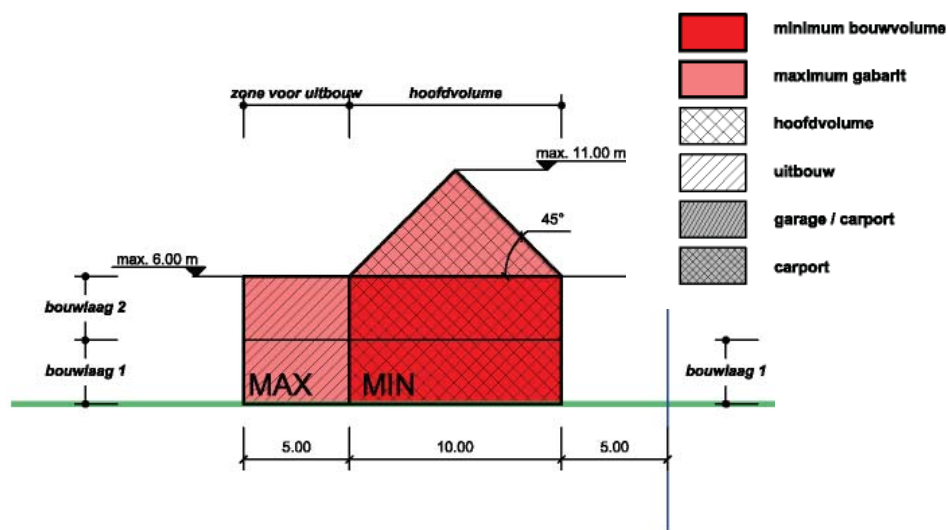
ZONE VOOR OPEN BEBOUWING OP DE KAVELGRENS

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtungen of rookafvoer. Deze muur die volledig op eigen terrein dient te staan mag niet constructief gebruikt worden door de buur.</p> <p>Ook de afwatering van het verplichte plat dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen. Overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten.</p>	<p>2 inplanting</p> <p>2.1 inplanting en bepalingen hoofdgebouw, deelzone voor uitbouw</p> <ul style="list-style-type: none">• Het hoofdgebouw dient ingeplant te zijn binnen de deelzone voor hoofdgebouwen.• De breedte en diepte van het hoofdgebouw is grafisch aangeduid op het plan.• Het hoofdgebouw kan uitgebreid worden binnen de deelzone voor uitbouw. Deze deelzone grenst aan de deelzone voor hoofdgebouw en kan volledig bebouwd worden. <p>3 gabariet</p> <p>Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none">• De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken. <p>3.1 deelzone voor het hoofdvolume:</p> <ul style="list-style-type: none">• De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone.• De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 10.0 meter.• Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet. <p>Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• op max. 0,50 m t.o.v. de voorgevel

ZONE VOOR OPEN BEBOUWING OP DE KAVELGREN

TOELICHTEND

toelichting en visie



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel
- over een max. breedte van 4,00 m.
- De uitbouw moet één architecturaal geheel vormen met het hoofdvolume.

3.2 deelzone voor uitbouwen

- Deze zone vormt de uiterste bebouwingsgrens en biedt de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten.
- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

4 bouwhoogte

4.1 algemeen

- De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil en de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0.40m boven het referentiepeas.
- De hoogte wordt gerekend tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
- Alle hoogtelijnen en maten op de profielschema's verwijzen naar het aanzetpijl.

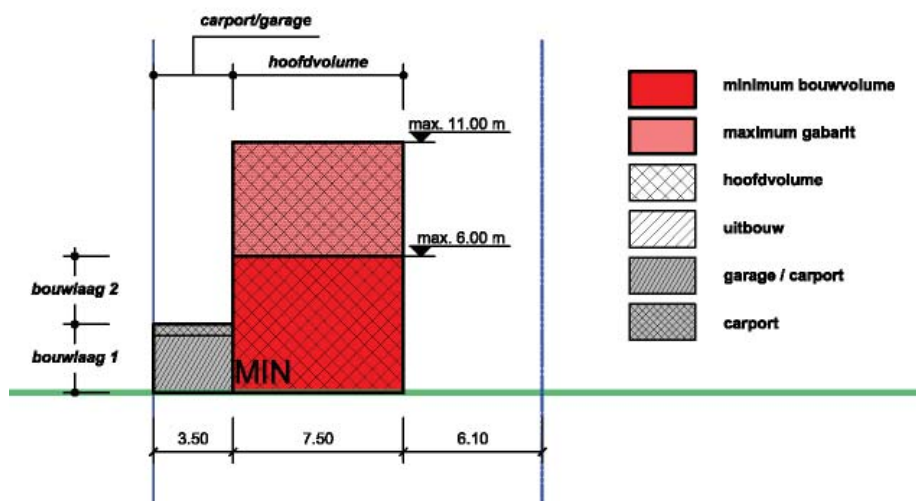
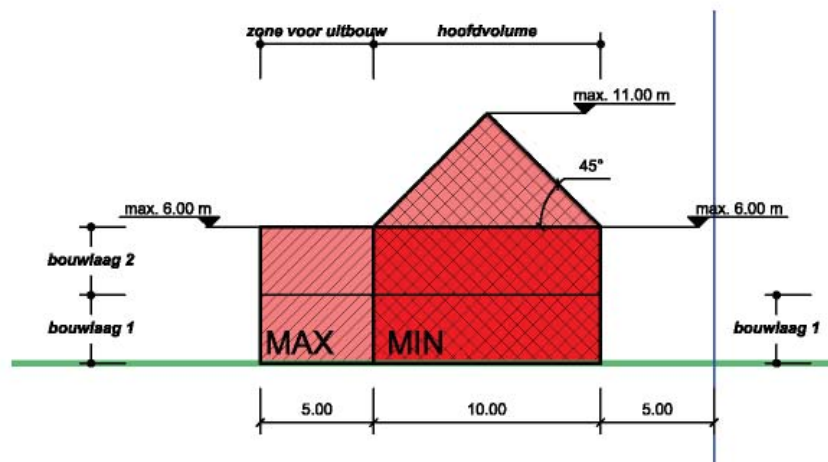
4.2 hoofdvolume

- Het aantal bouwlagen in de zone voor het hoofdvolume is bepaald op maximaal twee en een onderdakse bouwlaag.

ZONE VOOR OPEN BEBOUWING OP DE KAVELGREN

TOELICHTEND

toelichting en visie



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Het minimaal aantal bouwlagen voor het hoofdvolume is bepaald op twee bouwlagen.

4.3 deelzone voor uitbouwen

- Het aantal bouwlagen in de zone voor uitbouwen is bepaald op maximaal twee. Er is geen ondergrens bepaald.
- Maximale kroonlijsthoogte (=nokhoogte) is maximaal 6.00 meter boven het pas gelijkvloers.

5 daken

Hoofdvolume

- Alle dakvormen zijn toegelaten
 - De maximale toegelaten nokhoogte is 11.00 m
 - Bij een plat dak, maximale kroonlijsthoogte (= nokhoogte) van 6.00 m is toegelaten

Deelzone voor uitbouwen, verplicht plat dak

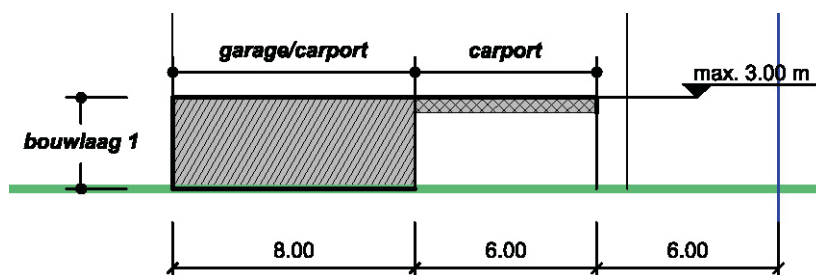
- Maximale kroonlijsthoogte (= nokhoogte) is maximaal 6.00 meter boven het pas gelijkvloers.
- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde, indien deze aan de voorzijde worden ingeplant, moeten deze geïntegreerd zijn in het dak. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.
- Dakvlakramen zijn toegelaten, op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/3 van het dakoppervlak.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden. Deze dakuitbouwen dienen eveneens te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak
 - verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog

ZONE VOOR OPEN BEBOUWING OP DE KAVELGRENS

TOELICHTEND

toelichting en visie

c: carport
c/g: garage of carport



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels
- maximale breedte van 4,00 meter.

6 autostaanplaatsen:

- Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen, al dan niet overdekt, verplicht.
- Indien een overdekte autobergplaats wordt ingericht dient deze geïntegreerd te worden binnen de contouren van de zone voor hoofdgebouw.

6.1 bepalingen overdekte autostaanplaats

- Indien er overdekte autostaanplaatsen buiten het hoofdgebouw gerealiseerd wordt, dienen deze verplicht binnen de deelzones c en g/c te worden voorzien.
- Deze deelzones zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan en zijn telkens 3.5 meter breed.
- Binnen de deelzone c kan een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een carport met open voorzijde.
 - De carport is maximaal 3.00 meter hoog en dient verplicht in paramentmetselwerk te worden afgewerkt, eveneens de zijde van de muur gericht naar het aanpalende perceel.
- Binnen de deelzone g/c kan er een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een al dan niet gesloten carport of garage.
 - De carport/garage is maximaal 3.00 meter hoog en dient verplicht met een plat dak afgewerkt te worden. In geval van een garage kan hier wel een poort voorzien worden om deze overdekte autostelplaats af te sluiten. De erfscheiding van deze

ZONE VOOR OPEN BEBOUWING OP DE KAVELGRENS

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze muur die volledig op eigen terrein dient te staan, mag niet constructief gebruikt worden door de buur. Ook de afwatering van het verplichte plat dak dient volledig op eigen terrein te verlopen. Overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten.</p>	<p>carport dient aan dezelfde bepalingen te voldoen als deze in deelzone c.</p> <ul style="list-style-type: none">• In geval van een garage dient deze ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens en dient er een scheidsmuur bestaande uit paramentmetselwerk van maximaal 3 meter hoogte gerealiseerd te worden als erfscheiding naar het aanpalende perceel.

ZONE VOOR PROJECTBOUW

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

- Het bouwperceel is bestemd voor het oprichten van geschakelde woningen. Binnen de projectzone kunnen maximum 6 woningen opgericht worden.
- Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk.

1.2 nevenbestemming

- Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.

1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".
- Minstens één autostelplaats dient gerealiseerd te worden per perceel.

2 inplanting

- De woningen dienen op 0,00 meter of op minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant te worden.

ZONE VOOR PROJECTBOUW

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bebouwde delen: het oprichten van de woning en de carport. Niet bebouwde delen: de tuinzone verminderd met de bebouwing van de woning en de carport.</p>	<p>3 gabariet</p> <p>3.1 bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none">• maximaal diepte woningen 15,00 meter• De woning mag op maximaal 10.00m tov de rooilijn opgericht worden.• Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van de woning is het oprichten van een carport toegelaten. <p>3.2 kroonlijsthoogte</p> <ul style="list-style-type: none">• maximale kroonlijsthoogte 6.00meter• maximale nokhoogte 11.00m <p>3.3 dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Platte of hellende daken zijn toegelaten. <p>4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrijblijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen.• Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden. Verharding is toegelaten ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden, oprit, parkeerplaats en bouwwerken die geen gebouwen zijn.• Losstaande bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40m²

ZONE VOOR PROJECTBOUW

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

5 architectuur

- Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving.
- De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.
- Lichtopeningen in dakvlakken worden toegelaten.
- Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten zoveel mogelijk duurzame, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt, waarbij fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur niet kunnen worden toegelaten.

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

OPENBARE WEGENIS

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 Bestemming

- Zone voor openbare wegen, met verblijfsfunctie en daarbijhorende vrije ruimte, eventueel plaatselijk verruimd tot voetpaden, pleingehelen en openbaar groen.
- Nutsgebouwen en -constructies kunnen worden opgericht mits deze de vlotte verkeersafwikkeling niet hinderen of de verkeersveiligheid in gedrang brengen.
- Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de belevingswaarde bij deze woonverkaveling.

2 inrichting

- Het publiek domein dient kwalitatief ingericht en afgestemd te zijn op zijn verblijfskarakter.
- De inrichting dient zo te zijn dat het gemotoriseerde verkeer wordt afgeremd.

OPENBAAR GROEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 Bestemming

- Zone bestemd voor groenaanleg en waterbuffering onder de vorm van graspartijen, laag en hoogstammige streekeigen beplanting, waterbufferbekken.

2 Inrichting

- Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van recreatieve verhardingsoppervlakte en paden en constructies in functie van waterbuffering en openbaar nut. De verharding dient uitgevoerd te worden in kleinschalige waterdoorlatende materialen.
- Constructies in functie van waterbuffering zijn toegestaan. (buffergrachten, pompstation, collector, e.d.)
- Constructies in functie van openbaar nut zijn toegestaan (electriciteitscabines e.d.). Deze dienen op minimum 2.00 meter van de perceelsgrenzen van een bouwperceel ingeplant te worden. De grondoppervlakte mag maximaal 20m² bedragen en een maximale bouwhoogte hebben van 3.50m.
- Speelpleinmeubilair, sporttoestellen, straatmeubilair en andere elementen in functie van recreatie zijn mogelijk.