

# 3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

## 1 ALGEMENE BEPALINGEN

### 1.1 Referentiepas

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Bij 2 geschakelde woningen dus op de denkbeeldige snijlijn van de gemeenschappelijke zijperceelgrens en de aslijn van de voorliggende openbare weg.	- Het referentiepas (0,00m) wordt gedefinieerd en bepaald per geschakelde groep van 2 en wordt gemeten op de snijlijn van voorliggende boordsteen of rand rijweg, met het verlengde van de gemeenschappelijke zijkavelgrens van de te koppelen hoofdgebouwen. - Voor de alleenstaande woningen wordt het referentiepas (0,00m) gemeten op de aslijn van de openbare weg.

### 1.2 Diversen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	- Alle delen die boven dak- en gevelvlakken uitsteken moeten alzijdig afgewerkt worden met gevelmateriaal. - Het is niet toegelaten percelen samen te voegen, uitzondering voor loten 116 en 117. - Het geheel of gedeeltelijk bovengronds plaatsen van brandstoftanks is verboden.

### 1.3 Sociaal woonaanbod - bescheiden woningen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	In het totaal worden 136 private woongelegenheden voorzien. 36 loten, met name lot 5 tem 12, 47, 48, 61 tem 84, 116, 117, bestemd voor ééngzinswoningen worden voorzien voor het realiseren van sociaal woonaanbod nog in het kader van het vroegere Gronden Pandendecreet. Tien loten, met name lot 99, 100, 102, 104, 108 tem 113, bestemd voor ééngzinswoningen worden voorzien voor het realiseren van bescheiden woningbouw in het kader van het Gronden Pandendecreet.

### 1.4 Materialen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning optimaal laten integreren in de omgeving. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	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 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.

#### Materialen (hoofdgebouw)

- De kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.

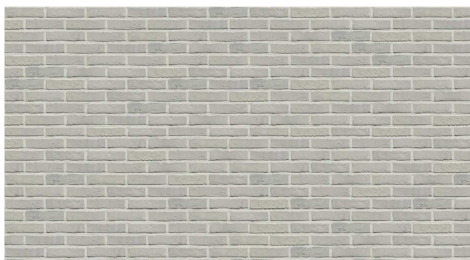
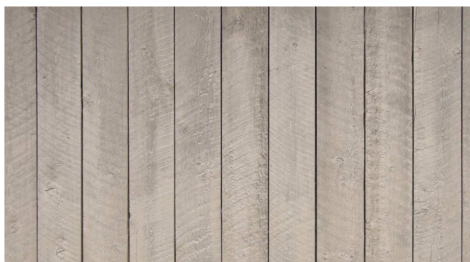
Gevelmaterialen zijn bij voorkeur steenachtig materialen, muv het buitenschrijnwerk. Kleuren van de gevelstenen : tinten rood, bruin tot grijs, in harmonie met andere gevelafwerkingen of bepleisteringen in lichte kleuren aanleunend bij de conforme kleuren van de voorgevels in steenachtig materiaal. (zie verder)

Natuurlijke hout- en metaalkleuren zijn ook toegelaten in ondergeschikte mate. Andere kleuren dan deze hierboven beschreven zijn niet toegelaten voor gevelmaterialen. Eenzelfde toegelaten kleurtint per gevelonderdeel dient aangehouden te blijven.

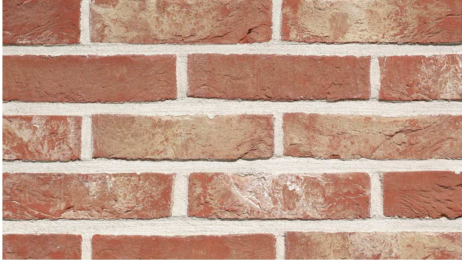
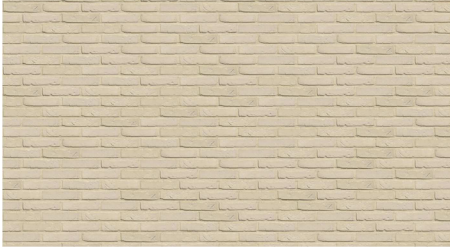
Voor het buitenschrijnwerk : een kleur harmonisch met de overige kleuren in de voorgevel of het dak conform de hiervoor opgegeven bepalingen. Dit kan dus in een andere kleur zijn dan tinten van rood, bruin, grijs maar steeds aanleunend bij deze conforme kleuren van de voorgevel en de dakbedekking. In geen geval zijn helle of fel gebouw contrasterende kleuren zoals geel, rood, oranje of blauw toegelaten. De natuurlijke hout- en metaalkleuren voor buitenschrijnwerk zijn wel toegelaten.

Enkel pannen of leien zijn toegelaten bij hellende daken. Kleuren kunnen variëren, met uitsluiting van felle kleuren.

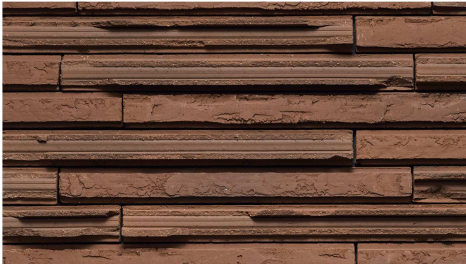
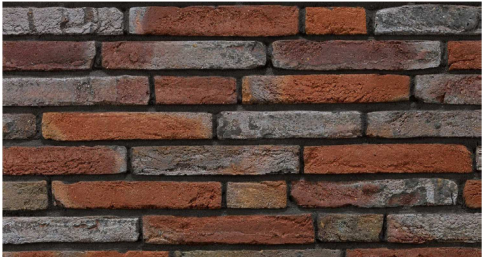
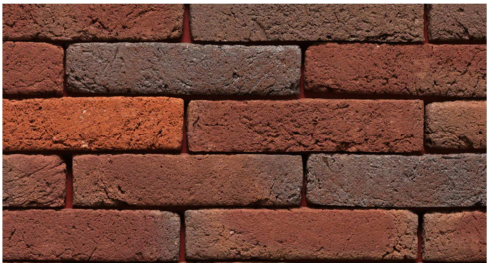
De gevelmaterialen kunnen variëren van wit tot lichtgrijs (indicatief, niet verplicht)



Over een variatie van beige tot licht bruin (indicatief, niet verplicht)



Naar gevelmaterialen die variëren van donkerbruin tot rood (indicatief, niet verplicht)



## 2 ZONE VOOR BEBOUWING (open) - lot 13/14/20/25/26

### 2.1 HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormt wonen de hoofdfunctie. Er wordt geopteerd voor diverse typologieën binnen de verkaveling met een logische ruimtelijke inplanting.	Op deze percelen worden enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten (een kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwoning), voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Samenvoeging of splitsing van loten is niet toegelaten.

### 2.2 NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li><li>• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte met uitzondering van de onderdakse bouwlaag.</li></ul> Functies die frequent verkeer en/of parkeerdruk genereren zijn niet toegelaten.  De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.

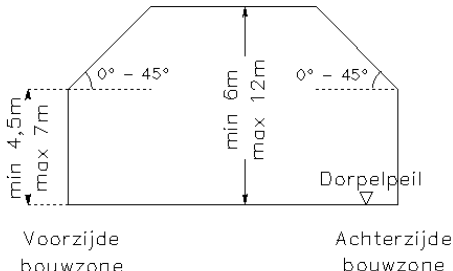
### 2.3 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door open, halfopen en meergezinsbebouwing. Palend aan de verkaveling is er het woonzorgcentrum "De Stek".	Deze percelen zijn bestemd voor 5 loten open bebouwing (lot 13/14/20/25/26)

### 2.4 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. De verplichting tot koppeling van garage / bijgebouw is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.	De voorgevel dient samen te vallen met de voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume, dit met een verplichting over een minimale afstand van 3m. De overige voorgevelbreedte kan inspringen.

## 2.5 GABARIET

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen.</p> <p>Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn.</p> <p>Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.</p>	<p>Afmetingen van de gebouwen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Voorgevelbreedte: maximaal zoals aangeduid op het plan.</li> <li>Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan en maximaal 16m op het gelijkvloers en maximaal 12m op verdieping (inclusief eventuele balkons en uitbouwen).</li> <li>Bouwhoogte : de gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximale bouwhoogte inclusief dak is 12m.</li> </ol>  <p>d) Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 40cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.</p> <p>Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p> <p>Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt to max. ½ van de gevelbreedte.</p>

## 2.6 AUTOSTAANPLAATSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen verplicht, al dan niet overdekt. Op de loten 13, 14 kan een overdekte autobergplaats worden gebouwd in de aangeduide zone voor open bebouwing en/of in de aangeduid zone voor autobergplaats/carport.</p> <p>Op de loten 20, 25 en 26 kan een overdekte autobergplaats worden gebouwd in de aangeduide zone voor open bebouwing.</p> <p>Voor zover niet geïntegreerd in de woning zelf, dient de autobergplaats of carport aangebouwd aan de woning, de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m. Het materiaalgebruik is in harmonie met het materiaalgebruik van het hoofdgebouw, een open carport kan ook hoofdzakelijk uit hout bestaan.</p>

### 3 ZONE VOOR BEBOUWING (open) - lot 29/30/89/90

#### 3.1 HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormt wonen de hoofdfunctie. Er wordt geopteerd voor diverse typologieën binnen de verkaveling met een logische ruimtelijke inplanting.	Op deze percelen worden enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten (een kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwoning), voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Samenvoeging of splitsing van loten is niet toegelaten.

#### 3.2 NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li><li>• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte met uitzondering van de onderdakse bouwlaag.</li></ul> Functies die frequent verkeer en/of parkeerdruk genereren zijn niet toegelaten.  De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.

#### 3.3 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door open, halfopen en meergezinsbebouwing. Palend aan de verkaveling is er het woonzorgcentrum "De Stek".	Deze percelen zijn bestemd voor 4 loten open bebouwing (lot 29/30/89/90)

#### 3.4 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. De verplichting tot koppeling van garage / bijgebouw is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.	De voorgevel dient samen te vallen met de voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume, dit met een verplichting over een minimale afstand van 3m. De overige voorgevelbreedte kan inspringen.

### 3.5 GABARIET

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn. Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.</p>	<p>Afmetingen van de gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Voorgevelbreedte: maximaal zoals aangeduid op het plan.</li><li>b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan en maximaal 16m op het gelijkvloers en maximaal 12m op verdieping (inclusief eventuele balkons en uitbouwen).</li><li>c) Bouwhoogte : verplicht plat dak met minimale kroonlijsthoogte van 6m en maximaal 8m.</li><li>d) Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 40cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.</li></ul> <p>Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p> <p>Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt to max. ½ van de gevelbreedte.</p>

### 3.6 AUTOSTAANPLAATSEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen verplicht, al dan niet overdekt. Op de loten 29, 30, 89 en 90 kan een overdekte autobergplaats worden gebouwd in de aangeduide zone voor open bebouwing en/of in de aangeduid zone voor autobergplaats/carport. Op loten 29, 30, 89 en 90 is dit een met verplicht plat dak en maximale kroonlijsthoogte van 3m.</p> <p>Voor zover niet geïntegreerd in de woning zelf, dient de autobergplaats of carport aangebouwd aan de woning, de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m. Het materiaalgebruik is in harmonie met het materiaalgebruik van het hoofdgebouw, een open carport kan ook hoofdzakelijk uit hout bestaan.</p>

## 4 ZONE VOOR BEBOUWING (halfopen en gesloten) – lot 1 tem 4, 15 tem 19, 21 tem 24, 35 tem 69, 73 tem 78, 85 tem 86, 92 tem 100

### 4.1 HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormt wonen de hoofdfunctie. Er wordt geopteerd voor diverse typologieën binnen de verkaveling met een logische ruimtelijke inplanting.	Op deze percelen worden enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten (een kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwoning), voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Samenvoeging of splitsing van loten is niet toegelaten.

### 4.2 NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li><li>• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte met uitzondering van de onderdakse bouwlaag.</li></ul> Functies die frequent verkeer en/of parkeerdruk genereren zijn niet toegelaten. De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming ‘private tuinzone’.

### 4.3 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door open, halfopen en meergezinsbebouwing. Palend aan de verkaveling is er het woonzorgcentrum “De Stek”.	Deze percelen zijn bestemd voor 19 gesloten en 50 halfopen bebouwingen.

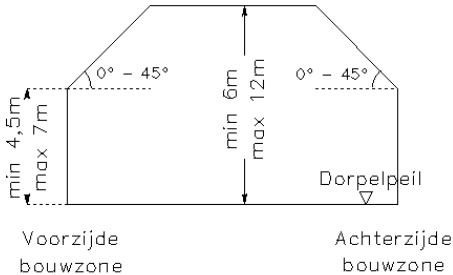
### 4.4 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De halfopen en gesloten woningen worden gekoppeld zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Ze zorgt voor een bewuste bouwlijn en garandeert zo de nodige privacy. 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.	De uiterste grenzen van het hoofdvolume zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De afstand van de voorbouwlijn tot de rooilijn staat aangeduid op plan. T.h.v. de garage dient de voorbouwlijn op min. 5m van de rooilijn te worden opgericht. Bij halfopen bebouwing dient de voorgevel samen te vallen met de voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeenschappelijke zijperceelgrens over een minimale afstand van 3m. De overige voorgevelbreedte kan inspringen. Bij gesloten bebouwing dient de voorgevel over een minimale afstand van 3m op de voorgevelbouwlijn te worden ingeplant. Indien de voorgevel hierdoor niet aansluit op de voorgevel van de aanpalende eigendom,



	dient de zijgevel te worden afgewerkt in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
--	---

## 4.5 GABARIET

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn. 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.</p>	<p>Afmetingen van de gebouwen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Vorgevelbreedte: maximaal zoals aangeduid op het plan.</li> <li>Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan en maximaal 16m op het gelijkvloers en maximaal 12m op verdieping (inclusief eventuele balkons en uitbouwen).</li> <li>Bouwhoogte : de gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximale bouwhoogte inclusief dak is 12m.</li> </ol>  <ol style="list-style-type: none"> <li>Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 40cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.</li> </ol> <p>Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p> <p>Dakoversteken mogen maximaal 0,50m uitsteken uit het gevelvlak. Bij gekoppelde woningen dienen de dakoverstreken te worden afgestemd aan de eerst vergunde woning van de koppelwoningen.</p> <p>Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot max. ½ van de gevelbreedte.</p>

## 4.6 SCHAKELPRINCIPE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningen worden gekoppeld.</li> <li>Men is verplicht de gebouwen of de garages te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelgrens, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door</li> </ul>

<p>plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.</p> <p>Een verslag van dit overleg kan worden toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. Indien het aanpalende lot nog niet verkocht is, wordt hiervan melding gemaakt bij de vergunningsaanvraag. De volgende aanpalende aanvrager dient zich bijgevolg te richten naar de aanvrager van de eerste vergunning.</p>	<p>de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.</li> <li>- zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelgrens.</li> </ul> </li> </ul>
--	--

#### 4.7 DAKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Hoofdvolume</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de kroonlijsthoogtes en dakhellingen moeten harmonisch aansluiten over minstens 3m, aan het aansluitende bouwvolume.</li> <li>- Voor de resterende delen kan ofwel een hellend dak ofwel een plat dak : <ul style="list-style-type: none"> <li>- voor hellende daken geldt een maximum van 45°. De maximale toegelaten nokhoogte is 12m.</li> <li>- bij platte daken, maximale kroonlijsthoogte (=nok) van 7m toegelaten.</li> </ul> </li> </ul>

#### 4.8 AUTOSTAANPLAATSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen verlicht, al dan niet overdekt. Indien op het verkavelingsplan een zone voor autobergplaats/ carport is aangeduid dient daar verplicht gebruik van gemaakt.</p> <p>Voor zover niet geïntegreerd in de woning zelf, dient de autobergplaats of carport aangebouwd aan de woning, de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m.</p> <p>Het materiaalgebruik is in harmonie met het materiaalgebruik van het hoofdgebouw, een open carport kan ook hoofdzakelijk uit hout bestaan.</p>

## 5 ZONE VOOR BEBOUWING (halfopen en gesloten) - lot 27, 28, 87, 88, 104 tem 114

### 5.1 HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormt wonen de hoofdfunctie. Er wordt geselecteerd voor diverse typologieën binnen de verkaveling met een logische ruimtelijke inplanting.	Op deze percelen worden enkel ééngezinshuizen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten (een kangoeroehuizen of een andere vorm van zorgwoning), voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Samenvoeging of splitsing van loten is niet toegelaten.

### 5.2 NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li><li>• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte met uitzondering van de onderdakke bouwlaag.</li></ul> Functies die frequent verkeer en/of parkeerdruk genereren zijn niet toegelaten. De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.

### 5.3 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door open, halfopen en meergezinsbebouwing. Palend aan de verkaveling is er het woonzorgcentrum "De Stek".	Deze percelen zijn bestemd voor 5 gesloten en 6 halfopen bebouwingen.

### 5.4 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De halfopen en gesloten huizen worden gekoppeld zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Ze zorgt voor een bewuste bouwlijn en garandeert zo de nodige privacy. 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.	De uiterste grenzen van het hoofdvolume zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De afstand van de voorbouwlijn tot de rooilijn staat aangeduid op plan. T.h.v. de garage dient de voorbouwlijn op min. 5m van de rooilijn te worden opgericht. Bij halfopen bebouwing dient de voorgevel samen te vallen met de voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeenschappelijke zijperceelgrens over een minimale afstand van 3m. De overige voorgevelbreedte kan inspringen. Bij gesloten bebouwing dient de voorgevel over een minimale afstand van 3m op de voorgevelbouwlijn te worden ingeplant. Indien de voorgevel hierdoor niet

	aansluit op de voorgevel van de aanpalende eigendom, dient de zijgevel te worden afgewerkt in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
--	--

## 5.5 GABARIET

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen.</p> <p>Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn.</p> <p>Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.</p> <p>De verplichting tot koppeling is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p>Afmetingen van de gebouwen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Voorgevelbreedte: maximaal zoals aangeduid op het plan.</li> <li>Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan en maximaal 16m op het gelijkvloers en maximaal 12m op verdieping (inclusief eventuele balkons en uitbouwen).</li> <li>Bouwhoogte : verplicht plat dak met minimale kroonlijsthoogte van 6m en maximaal 8m.</li> <li>Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 40cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.</li> </ol> <p>Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p> <p>Dakoversteken mogen maximaal 0,50m uitsteken uit het gevelvlak. Bij gekoppelde woningen dienen de dakoverstreken te worden afgestemd aan de eerst vergunde woning van de koppelwoningen.</p> <p>Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot max. ½ van de gevelbreedte.</p>

## 5.6 SCHAKELPRINCIPE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Een verslag van dit overleg kan worden toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. Indien het aanpalende lot nog niet verkocht is, wordt hiervan melding gemaakt bij de vergunningsaanvraag. De volgende aanpalende aanvrager dient zich bijgevolg te richten naar de aanvrager van</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningen worden gekoppeld.</li> </ul> <p>Men is verplicht de gebouwen of de garages te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelgrens, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.</li> <li>- 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.</li> </ul> </li> </ul>

de eerste vergunning.	- zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelgrens.
-----------------------	--

## 5.7 DAKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Hoofdvolume</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de kroonlijsthoogtes en dakhellingen moeten harmonisch aansluiten over minstens 3m, aan het aansluitende bouwvolume.</li> <li>- verplicht plat dak met minimale kroonlijsthoogte van 6m en maximaal 8m.</li> </ul>

## 5.8 AUTOSTAANPLAATSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen verlicht, al dan niet overdekt. Indien op het verkavelingsplan een zone voor autobergplaats/ carport is aangeduid dient daar verplicht gebruik van gemaakt. Op loten 27, 28, 87, 88 en 108 tem 114 is dit een met verplicht plat dak en maximale kroonlijsthoogte van 3m.</p> <p>Voor zover niet geïntegreerd in de woning zelf, dient de autobergplaats of carport aangebouwd aan de woning, de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m.</p> <p>Het materiaalgebruik is in harmonie met het materiaalgebruik van het hoofdgebouw, een open carport kan ook hoofdzakelijk uit hout bestaan.</p>

## 6 ZONE VOOR BEBOUWING (halfopen en gesloten) - lot 5 tem 12, 32 tem 34, 70 tem 72, 79 tem 84 en 101 tem 103

### 6.1 HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormt wonen de hoofdfunctie. Er wordt geopteerd voor diverse typologieën binnen de verkaveling met een logische ruimtelijke inplanting.	<p>Op deze percelen worden enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten.</p> <p>Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten (een kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwoning), voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>Samenvoeging of splitsing van loten is niet toegelaten.</p>

### 6.2 NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:</p>

nevenbestemming.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li> <li>• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte met uitzondering van de onderdakse bouwlaag.</li> </ul> <p>Functies die frequent verkeer en/of parkeerdruk genereren zijn niet toegelaten.</p> <p>De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.</p>
------------------	---

### 6.3 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door open, halfopen en meergezinsbebouwing. Palend aan de verkaveling is er het woonzorgcentrum "De Stek".	Deze percelen zijn bestemd voor 12 gesloten en 11 halfopen bebouwingen.

### 6.4 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De halfopen en gesloten woningen worden gekoppeld zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Ze zorgt voor een bewuste bouwlijn en garandeert zo de nodige privacy.</p> <p>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.</p>	<p>De uiterste grenzen van het hoofdvolume zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De afstand van de voorbouwlijn tot de rooilijn staat aangeduid op plan. T.h.v. de garage dient de voorbouwlijn op min. 5m van de rooilijn te worden opgericht.</p> <p>Bij halfopen bebouwing dient de voorgevel samen te vallen met de voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeenschappelijke zijperceelgrens over een minimale afstand van 3m. De overige voorgevelbreedte kan inspringen.</p> <p>Bij gesloten bebouwing dient de voorgevel over een minimale afstand van 3m op de voorgevelbouwlijn te worden ingeplant. Indien de voorgevel hierdoor niet aansluit op de voorgevel van de aanpalende eigendom, dient de zijgevel te worden afgewerkt in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.</p>

### 6.5 GABARIET

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen.</p> <p>Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn.</p> <p>Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.</p> <p>De verplichting tot koppeling is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p>Afmetingen van de gebouwen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Voorgevelbreedte: maximaal zoals aangeduid op het plan.</li> <li>b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan en maximaal 16m op het gelijkvloers en maximaal 12m op verdieping (inclusief eventuele balkons en uitbouwen).</li> <li>c) Bouwhoogte : gekoppelde woningen met hellend dak : kroonlijsthoogte op 6m, de dakhelling 45°, geen dakoversteken en een maximale nokhoogte van 12m. Gekoppelde woningen met plat dak : kroonlijsthoogte 7m.</li> </ol>

	<p>d) Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 40cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.</p> <p>Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p> <p>Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt to max. ½ van de gevelbreedte.</p>
--	---

## 6.6 SCHAKELPRINCIPE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Een verslag van dit overleg kan worden toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. Indien het aanpalende lot nog niet verkocht is, wordt hiervan melding gemaakt bij de vergunningsaanvraag. De volgende aanpalende aanvrager dient zich bijgevolg te richten naar de aanvrager van de eerste vergunning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningen worden gekoppeld.</li> <li>Men is verplicht de gebouwen of de garages te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelgrens, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.</li> <li>- 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.</li> <li>- zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelgrens.</li> </ul> </li> </ul>

## 6.7 DAKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De daken dienen één harmonisch en vormelijk geheel te vormen.</p>	<p>Gekoppelde woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voor hellende daken: kroonlijsthoogte op 6m, de dakhelling 45°, geen dakoversteken en een maximale nokhoogte van 12m</li> <li>- bij platte daken, maximale kroonlijsthoogte (=nok) van 7m toegelaten.</li> </ul>

## 6.8 AUTOSTAANPLAATSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen verlicht, al dan niet overdekt. Indien op het</p>

	<p>verkavelingsplan een zone voor autobergplaats/ carport is aangeduid dient daar verplicht gebruik van gemaakt.</p> <p>Voor zover niet geïntegreerd in de woning zelf, dient de autobergplaats of carport aangebouwd aan de woning, de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m. Het materiaalgebruik is in harmonie met het materiaalgebruik van het hoofdgebouw, een open carport kan ook hoofdzakelijk uit hout bestaan.</p>
--	---

## 7 PROJECTZONE (meergezinswoning) - lot 115

### 7.1 HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een mengeling van woningbouw.	<p>Binnen de projectzone (lot 115) mag een meergezinswoning worden opgericht en zijn parkeer- en groenzieningen toegelaten mits deze verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Gegroepeerde ondergrondse en/of bovengrondse parkeerplaatsen zijn toegelaten indien gekoppeld aan de woonontwikkeling binnen deze projectzone.</p>

### 7.2 NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen.</p> <p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de directe omgeving.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li> <li>• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte met uitzondering van de onderdakse bouwlaag.</li> </ul> <p>Functies die frequent verkeer en/of parkeerdruk genereren zijn niet toegelaten.</p> <p>De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.</p>

### 7.3 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door open, halfopen en meergezinsbebouwing. Palend aan de verkaveling is er het woonzorgcentrum "De Stek".	Dit perceel is bestemd voor 1 lot meergezinswoning. Het perceel is bestemd voor 8 woonegelegenheden.



## 7.4 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het gebouw vastgelegd.	Ten opzichte van de perceelsgrenzen is de bouwvrije strook grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De afmetingen staan aangeduid op plan. Deze zone mag niet overschreden worden.

## 7.5 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn.</p> <p>Het bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling en de omgeving.</p> <p>Ter hoogte van de gevels ligt het maaiveld nergens meer dan 30cm hoger dan het peil van de openbare weg ter hoogte van de rooilijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorgevelbreedte : maximaal zoals aangeduid op het plan (max. 25m).</li> <li>- Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan (max. 25m).</li> <li>- Bouwhoogte : gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst : maximum 11 meter. De nokhoogte mag maximaal 15m bedragen.</li> </ul> <p>De maxima kunnen niet beschouwd worden als absolute verworvenheden en moeten getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De meergezinswoning kan maximaal drie bovengrondse bouwlagen bevatten, met eventueel een onderdakse bouwlaag in het hellend dak.</li> </ul> <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt tussen min. 0,1m en max. 0,4m boven het referentiepas, en niet lager dan het peil van het bestaande en toekomstig openbaar domein.</p> <p>Er kan maximum één ondergrondse bouwlaag (garages, bergingen,...) worden voorzien.</p> <p>Geveluitbouw, vanaf de verdieping, mag op 60cm van zijgevel gebouw, max 60cm vooruit springend en over maximaal 2/3 van de gevelbreedte.</p> <p>Dakuitbouw is enkel toegelaten om louter technische redenen (schouw, ventilatiepijp, liftcabine,...).</p>

## 7.6 VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen, dakhelling en de nokhoogte, evenals de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking worden hierin verduidelijkt.</p> <p>Een eigentijdse en moderne architectuur, die een weerspiegeling is van de maatschappij en de tijdsgeest, is verplicht. Er dient een eenheidsconcept voor de architecturale vormgeving gerealiseerd te worden. Het project moet als één architecturaal geheel geconcipieerd en gerealiseerd worden.</p>	<p>Dakvorm : een plat dak is toegelaten. In geval van een hellend dak moet de dakhelling tussen 45° en 60° zijn. De nokhoogte van het hellend dak ligt op max. 15m.</p> <p>Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak.</p> <p>Groendaken zijn toegelaten op platte daken.</p> <p>Dakramen in hellende daken zijn toegelaten.</p>

## 7.7 INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit toont aan welke inrichting er mogelijk is binnen de projectzone van het niet-bebouwde gedeelte.	<p>Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van toegangspaden, verharde pleinen, parkeervoorzieningen voor de betrokken bebouwing, speelruimte en andere constructies die geen gebouwen zijn.</p> <p>Er dienen minimaal twee parkeervoorzieningen per woongelegenheid voorzien te worden op eigen terrein. Indien dit niet bovengronds wordt gerealiseerd, kan dit door een ondergrondse bouwlaag / parkeergarage onder het hoofdgebouw.</p> <p>De aanleg ervan dient op een kwalitatieve en éénvormige manier te gebeuren.</p> <p>De groene inrichting kan ondermeer onder de vorm van hoogstammig en laagstammig groen of graspartijen gerealiseerd worden.</p> <p>De private tuinen/terrassen mogen ook samengevoegd worden tot een gemeenschappelijke tuin/terras, dienstig voor meerdere woongelegenheden.</p> <p>Materialen : de verhardingen ten behoeve van wandelpaden dienen gerealiseerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p>De materiaalkeuze voor de parkings dient functioneel en maximaal waterdoorlatend en/of afstromend naar groene ruimtes te zijn.</p> <p>Tussen de parkeerplaatsen en de achtertuin van de twee bestaande aanpalende woningen langs de Nieuwe Weg dient er een groene haag of een dichte omheining geplaatst te worden die kan uitgroeien tot voldoende hoogte om de privacy te garanderen.</p>

## 8 PROJECTZONE (voor sociale meergezinswoning) - lot 116-117

### 8.1 HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een mengeling van woningbouw.	De loten 116 en 117 kunnen worden ingericht voor meergezinswoning. Samenvoeging van deze loten is mogelijk.

### 8.2 NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen.</p> <p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de directe omgeving.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li><li>• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte met uitzondering</li></ul>

	<p>van de onderdakse bouwlaag.  Functies die frequent verkeer en/of parkeerdruk genereren zijn niet toegelaten.  De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.</p>
--	---

### 8.3 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door open, halfopen en meergezinsbebouwing. Palend aan de verkaveling is er het woonzorgcentrum "De Stek".	De percelen zijn elk bestemd voor 8 woonegelegenheden. Bij eventuele samenvoeging van loten 116 en 117: bestemd voor 16 woonegelegenheden.

### 8.4 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt een projectzone bepaald. Een mogelijke invulling is weergegeven op een afzonderlijk plan.	Er mogen maximaal twee bouwvolumes van maximale grondoppervlakte 25m op 25m worden opgericht. De afmetingen tot de zijdelingse perceelgrenzen zijn minimaal 5m.

### 8.5 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Hier kan niet van afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling en de omgeving.</p> <p>Ter hoogte van de gevels ligt het maaiveld nergens meer dan 30cm hoger dan het peil van de openbare weg ter hoogte van de rooilijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorgevelbreedte : maximaal 25m of 50m bij samenvoeging van de loten.</li> <li>- Bouwdiepte : maximum 25m.</li> <li>- Bouwhoogte : gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst : maximum 11 meter. De nokhoogte mag maximaal 15m bedragen.</li> </ul> <p>De maxima kunnen niet beschouwd worden als absolute verworvenheden en moeten getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De meergezinswoning kan maximaal drie bovengrondse bouwlagen bevatten, met eventueel een onderdakse bouwlaag in het hellend dak.</li> </ul> <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt tussen min. 0,1m en max. 0,4m boven het referentiepas, en niet lager dan het peil van het bestaande en toekomstig openbaar domein.</p> <p>Er kan maximum één ondergrondse bouwlaag (garages, bergingen,...) worden voorzien.</p> <p>Geveluitbouw, vanaf de verdieping, mag op 60cm van zijgevel gebouw, max 60cm vooruit springend en over maximaal 2/3 van de gevelbreedte.</p> <p>Dakuitbouw is enkel toegelaten om louter technische redenen (schouw, ventilatiepijp, liftcabine,...).</p>

## 8.6 VERSCHIJNINGSVORM

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De materialen, dakhelling en de nokhoogte, evenals de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking worden hierin verduidelijkt.	Dakvorm : een plat dak is toegelaten. In geval van een hellend dak moet de dakhelling tussen 45° en 60° zijn. De nokhoogte van het hellend dak ligt op max. 15m. Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak.  Groendaken zijn toegelaten op platte daken.  Dakramen in hellende daken zijn toegelaten..

## 8.7 INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit toont aan welke inrichting er mogelijk is binnen de projectzone van het niet-bebouwde gedeelte.	Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van toegangspaden, verharde pleinen, parkeervoorzieningen voor de betrokken bebouwing, speelruimte en andere constructies die geen gebouwen zijn. Er dienen minimaal anderhalve parkeervoorzieningen per wooneenheid voorzien te worden op eigen terrein. Indien dit niet bovengronds wordt gerealiseerd, kan dit door een ondergrondse bouwlaag / parkeergarage onder het hoofdgebouw. De aanleg ervan dient op een kwalitatieve en éénvormige manier te gebeuren. De groene inrichting kan ondermeer onder de vorm van hoogstammig en laagstammig groen of graspartijen gerealiseerd worden. De private tuinen/terrassen mogen ook samengevoegd worden tot een gemeenschappelijke tuin/terras, dienstig voor meerdere wooneenheden. Materialen : de verhardingen ten behoeve van wandelpaden dienen gerealiseerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen. De materiaalkeuze voor de parkings dient functioneel en maximaal waterdoorlatend en/of afstromend naar groene ruimtes te zijn.

## 9 BIJGEBOUWEN (in de zone voor koeren en hovingen)

### 9.1 BESTEMMING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De voorschriften van bijgebouwen zijn enkel van toepassing voor constructies die afzonderlijk en niet verbonden gebouwd worden van het hoofdgebouw buiten de voorziene bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan. In onderhavige zone kunnen dan constructies en	De bijgebouwen worden bestemd als berging of tuinhuis horende bij de woonfunctie.

bijgebouwen horende tot de woonfunctie zoals bergingen en tuinhuisjes worden voorzien.	
--	--

## 9.2 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning.</p> <p>Het dient ingeplant te worden op min. 1m van de perceelgrenzen en op min. 4m van het hoofdgebouw. Mits wederzijds akkoord met de gekeurde kunnen de bijgebouwen op de perceelgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden :</p> <p>het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend indien de bijgebouwen worden gekoppeld. De materialen dienen te bestaan uit hout en/of metselwerk en dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</p> <p>De laatste bouwende zal instaan voor de parametrisering van de niet afgewerkte zijgevels.</p>

## 9.3 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofd- en bijgebouwen vormen bij voorkeur één architecturaal geheel. Het volume van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het volume van het hoofdgebouw beeldbepalend is voor de verkaveling.	<p>De maximale grondoppervlakte van alle bijgebouwen wordt vastgelegd op maximaal 12m<sup>2</sup>.</p> <p>Max. 1 bouwlaag met plat of hellend dak.</p>

## 9.4 BOUWHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat de hoogte van het hoofdgebouw beeldbepalend is voor de verkaveling.	<p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3m.</p> <p>De maximale nokhoogte bedraagt 3,5m.</p>

# 10 NIET-BEBOUWD GEDEELTE (voortuin – koeren en hovingen)

## 10.1 BESTEMMING

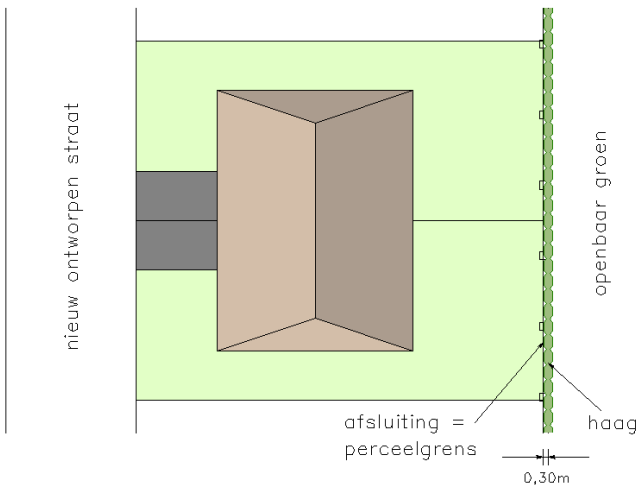
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het woonproject een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin.	<p>Alle niet bebouwde delen van het lot moeten ingericht worden als tuin.</p> <p>Op hoeken van wegen mogen geen beplantingen of afsluitingen worden geplaatst die hinderlijk zijn voor de zichtbaarheid van de bestuurders. Verdere verduidelijking staat onder 10.3.</p>

## 10.2 RELIEFWIJZIGINGEN / VERHARDINGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Doel is om de verhardingen tot een minimum te beperken.</p> <p>Met de voortuinstrook wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel van de woning, garage, carport en de rooilijn.</p>	<p>Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot het absoluut noodzakelijke voor toegang tot de woning en garage / carport en voor het realiseren van het verplichte minimumaantal autostaanplaatsen.</p> <p>Max. 30% van alle niet-bebouwde delen van het private lot mag verhard worden ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en constructies behorende tot de normale tuinuitrusting die geen bebouwing zijn zoals een zwembad. Alle verhardingen dienen bovendien te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Verhardingen dienen op minimaal 0,4 m van de perceelsscheiding te blijven.</p> <p>Permanente plaatsing van goederen, wrakken, container, caravan, mobilhome is verboden. Een aanhangwagen mag op eigen domein geplaatst worden.</p> <p>Voor percelen, die grenzen aan private percelen gelegen buiten de verkaveling, zijn verplicht om voor de laatste 2m van hun tuinzone het bestaande maaiveld aan te houden.</p>

## 10.3 AFSLUITINGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Iedere eigendom dient afgesloten te worden op de perceelgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>In de voortuinstrook is de plaatsing van erfscheidingen niet verplicht. Als erfscheidingen zijn toegelaten :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gemetste muurtjes met een max hoogte van 0,80m (uitzondering in hoogte wordt gemaakt voor brievenbuselementen, doch max 1,5m).</li><li>- inheemse hagen met een max hoogte van 0,9m en ingeplant op 0,5m achter de rooilijn.</li></ul> <p>Specifiek voor de loten met de achtertuin en/of zijtuin langs de straatzijde is een erfscheiding wel verplicht. In dit geval zijn enkel inheemse levende hagen zoals haagbeuk, taxus, ligustrum of meidoorn eventueel met paal en draad versterkt toegelaten met een max hoogte van 1,8m. Alle afsluitingen in beton, houten vlechtwerk en houtplaten zijn verboden.</p> <p>Op de overige kavelgrenzen is de plaatsing van erfscheidingen overal verplicht. De hoogte ervan mag max. 1,8m bedragen.</p> <p>Alle erfscheidingen zijn toegelaten :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- inheemse levende hagen eventueel versterkt met paal en draad</li><li>- draad met inheems klimgroen met een max hoogte van 1,8m</li></ul> <p>Alle afsluitingen in beton, houten vlechtwerk en houtplaten zijn verboden.</p>

	<p style="text-align: center;">Schematische voorstelling inplanting afsluiting en haag langsheen openbaar groen</p>  <p>Indien tussen 2 woningen een gemeenschappelijke muur bestaat, mag de scheidingsmuur ter hoogte van de achtertuin verlengd worden tot max 3m achter de achtergevel met een max hoogte van 2m.</p>
--	--

## 10.4 OPRITTEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Doel is om de verhardingen tot een minimum te beperken en een uniform geheel te bekomen.</p> <p>Met de oprit wordt hier de strook bedoeld tussen de achterkant van de greppel / boordsteen en de rooilijn.</p>	<p>De inplanting van de opritten is weergegeven op het verkavelingsplan alsook op het grondplan wegenis en dient te worden gevolgd.</p> <p>De opritten zijn aan te leggen door de kopers van de loten (zowel op openbaar als privaat domein) en dienen te bestaan uit grijze betonstraatstenen 220x110x100, gelegd op een zandcementbed en een fundering van schraal beton dikte 20cm.</p>

## 11 ZONE VOOR WEGENIS EN OPENBAAR GROEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting ingevolge het bijhorende technisch dossier voor de inrichting openbaar domein.</p>	<p>Voor de inrichting van het openbaar domein wordt verwezen naar het bijhorende technische dossier.</p>

## 12 ZONE VOOR OPENBAAR NUT

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Inplanting van de te voorziene elektriciteitscabine.	Gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitscabines en dergelijke kunnen ingeplant worden in deze zone. De hoogte van de constructie is beperkt tot 3,50 meter en het gebouw wordt geplaatst op minstens 1m van de perceelsgrens.

## 13 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord. Herbruik van regenwater moet worden verzekerd.	Alle constructies en verhardingen aangelegd op een perceel dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater per perceel. Voor elk lot is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van min. 10.000 liter met aansluiting op de gebruiksleidingen verplicht.