

GEMEENTE ZWEVEGEM
VERKAVELING ATELIERZONE LOSSCHAERT



februari 2018, **stedenbouwkundige voorschriften**



VERKAVELINGS- VOORSCHRIFTEN

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - www.leiedal.be
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Jorrit Barbry
Griet Lannoo

In samenwerking met:

Tine Claeys

Ingeval van een eventuele onderlinge tegenstrijdigheid tussen de tekstuele verkavelingsvoorschriften en de uitgewerkte tekeningen en/of plannen in deze bundel, genieten de tekeningen en/of plannen voorrang.

Opgemaakt te Kortrijk op 2 februari 2018.

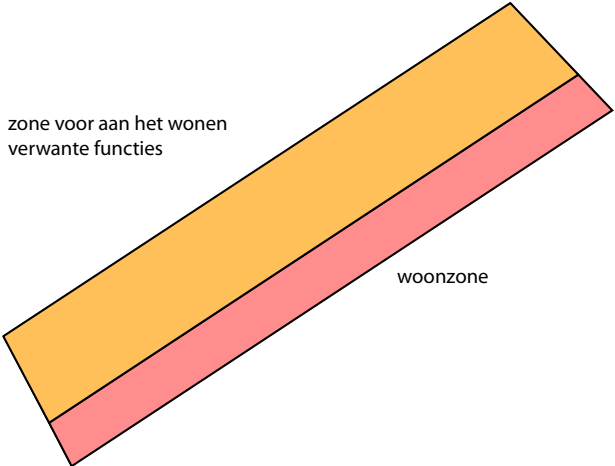
Filip Vanhaverbeke
Algemeen directeur

INHOUDSOPGAVE

1.	LOTEN 1 T.E.M. 4.	7
1.1.	BESTEMMING	7
1.2.	VOORSCHRIFTEN ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTE FUNCTIES	7
1.3.	VOORSCHRIFTEN ATELIERZONE	9
1.4.	VOORSCHRIFTEN WOONZONE	11
1.5.	VOORSCHRIFTEN HOOFD- EN NEVENVOLUME	12
1.6.	VOORSCHRIFTEN CARPORTS/AUTOSTAANPLAATSSEN	15
1.7.	VOORSCHRIFTEN TUINZONE	15
1.8.	VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN	16
2.	LOT 5.	18
2.1.	BESTEMMING	18
2.2.	VOORSCHRIFTEN ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTE FUNCTIES	18
2.3.	VOORSCHRIFTEN ATELIERZONE	20
2.4.	VOORSCHRIFTEN BOUWVRIJE ZONE	21
2.5.	VOORSCHRIFTEN WOONZONE	22
2.6.	VOORSCHRIFTEN HOOFD- EN NEVENVOLUME	23
2.7.	VOORSCHRIFTEN CARPORTS/AUTOSTAANPLAATSSEN	26
2.8.	VOORSCHRIFTEN TUINZONE	26
2.9.	VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN	26
3.	LOTEN 6, 7 & 8.	28
3.1.	BESTEMMING	28
3.2.	VOORSCHRIFTEN ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTE FUNCTIES	28
3.3.	VOORSCHRIFTEN ATELIERZONE	30
3.4.	VOORSCHRIFTEN BOUWVRIJE ZONE	31
3.5.	VOORSCHRIFTEN WOONZONE	32
3.6.	VOORSCHRIFTEN HOOFD- EN NEVENVOLUME	33
3.7.	VOORSCHRIFTEN CARPORTS/AUTOSTAANPLAATSSEN	36
3.8.	VOORSCHRIFTEN TUINZONE	36
3.9.	VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN	36
4.	WEG.	38
4.1.	BESTEMMING	38

1. LOTEN 1 T.E.M. 4 (VERKOOPSKAART LOTEN 22 T.E.M. 25)

1.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw...</p> <p>Aan het wonen verwante functies: kantoren, diensten, kleinhandel, bedrijven werkateliers, opslagruimtes...</p>  <p>zone voor aan het wonen verwante functies</p> <p>woonzone</p>	<p>Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies. Deze aan het wonen verwante functies moeten zowel qua functie, volume, inrichting als architecturaal voorkomen zorgen voor een kwalitatieve overgang van het bedrijventerrein naar het woongebied.</p>
	<p>Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.</p>
<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...</p>	<p>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>

1.2. VOORSCHRIFTEN ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTE FUNCTIES

1.2.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Aan het wonen verwante functies: kantoren, diensten, kleinhandel, bedrijven werkateliers, opslagruimtes...</p>	<p>Deze zone is bestemd voor aan het wonen verwante functies. Ook openbaar groen en private tuinen zijn toegelaten in deze zone. Binnen deze zone mogen geen woningen gebouwd worden.</p> <p>Binnen deze zone moet het parkeren en circuleren voor de aan het wonen verwante functies opgelost worden.</p> <p>De gebouwen (ateliers) voor aan het wonen verwante functies moeten voorzien worden in de daarvoor bestemde zone (zie atelierzone op het verkavelingsplan).</p>

1.2.2. Parkeren

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De aan het wonen verwante functies moeten voor vrachtkeer, personeel en bezoekers ontsloten worden vanaf de openbare weg langs het lokaal bedrijventerrein de Pluim.</p>	<p>Personenwagens Het parkeren voor zowel werknemers als bezoekers voor aan het wonen verwante functies dient in deze zone voorzien te worden.</p> <p>Vrachtwagens Het circuleren van vrachtwagens dient in deze zone voorzien te worden.</p> <p>Fietsen Er moeten voldoende fietsstalplaatsen voorzien worden voor de aan het wonen verwante functies. Er geldt een minimum norm van 2 fietsstalplaatsen per atelier. Deze plaatsen voor fietsers zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">• overdekt;• dichtbij de toegang;• afgesloten;• minimum 1m²/fiets.

1.2.3. Stapelen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De opslag dient maximaal binnen de bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden.</p>	<p>De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers kan buiten de bedrijfsgebouwen voorzien worden, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none">• De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden.• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.• De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het Openbaar Domein).• De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in open lucht of plaatsing van containers moet zo veel mogelijk geordend gebeuren tussen of achteraan de bedrijfsgebouwen.• De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in open lucht of plaatsing van containers moet visueel afgeschermd worden van het openbaar domein.

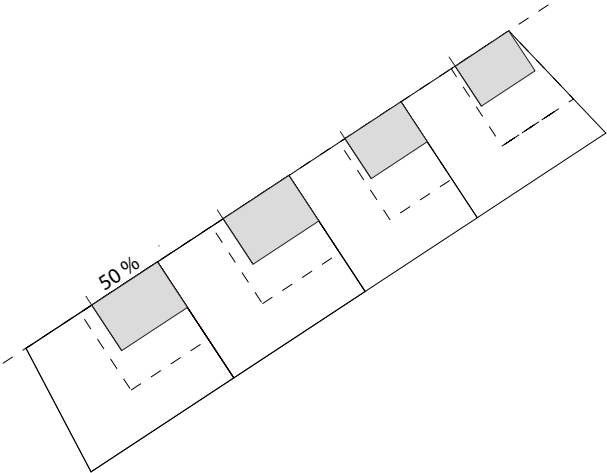
1.3. VOORSCHRIFTEN ATELIERZONE



1.3.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Deze zone is specifiek bestemd voor de gebouwen voor aan het wonen verwante functies zoals kantoren, diensten, kleinhandel, horeca, kleine bedrijven, werkateliers, opslagruimtes...</p> <p>Het is verplicht om gelijktijdig met een woning in de woonzone (1.4) of maximum 2 jaar na de bouw van een woning in de woonzone een gebouw in deze zone te voorzien.</p>

1.3.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De gebouwen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan (zone voor ateliers).</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan. Voor de resterende ruimte die niet ingevuld wordt als atelier gelden de voorschriften van zone voor aan het wonen verwante functies (1.2).</p>
	<p>Minimumoppervlakte</p> <p>Er geldt een minimale vloeroppervlakte.</p> <p>Voor loten 1 en 2 moet er een gebouw komen met een minimale vloeroppervlakte van 200 m².</p> <p>Voor loten 3 en 4 moet er een gebouw komen met een minimale vloeroppervlakte van 150 m².</p>
	<p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de voorbouwlijn.</p> <ul style="list-style-type: none">• de voorgevel dient minimum 50% van de perceelsbreedte te beslaan <p>De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren in de noordoostelijke hoek van de loten. Eén van de hoeken van het gebouw moet verplicht op de hoek, gevormd door de voorbouwlijn en de oostelijke perceelsgrens, liggen.</p>

1.3.3. Gabariet

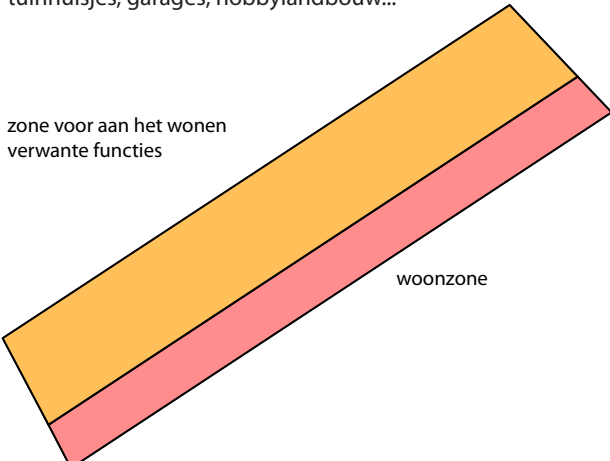
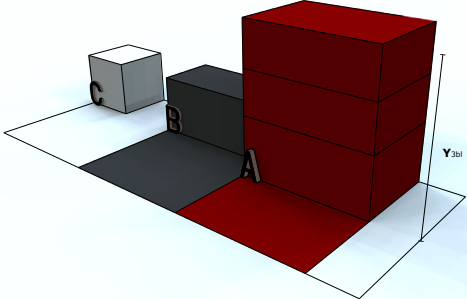
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De maximale bruto hoogte van 7 m kan niet overschreden worden.	Bouwhoogte De minimale bruto hoogte bedraagt 5 m. De maximale bruto hoogte bedraagt 7 m. De hoogte wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Bijkomende (half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
Plat is tot aan een helling van 2%.	Dakvorm De dakvorm is verplicht plat.

1.3.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De buitenmuren en gevels dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
Er moet gestreefd worden naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.	Bouwstijl Het gebouw wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering.

1.4. VOORSCHRIFTEN WOONZONE

1.4.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw...</p> <p>zone voor aan het wonen verwante functies</p> 	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en bijhorende openbare en private groene en verharde ruimtes de hoofdfuncties.</p> <p>De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p>
	<p>Definities</p> <p>Het <u>hoofdvolume</u> is het volume (zuidelijk) over meerdere bouwlagen (A).</p> <p>Het <u>nevenvolume</u> is verbonden met het hoofdvolume (B).</p> <p>Het <u>hoofd- en nevenvolume</u> vormen samen het hoofdgebouw (A en B).</p> <p><u>Bijgebouwen</u> (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres...</p>
<p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p> <p>Totale vloeroppervlakte: kelders, zolder, garages worden hierin niet meegerekend; het gaat om de netto oppervlaktes.</p> <p>Het parkeren voor de voorziene nevenfuncties kan in de zone voor aan het wonen verwante functies (1.2) opgelost worden. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nevenfuncties is de parkeerproblematiek doorslaggevend.</p>	<p>Nevenfuncties</p> <p>Binnen de loten zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum van 50% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 100 m².</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving (geen lawaai-, stof- en geurhinder) en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p> <p>De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>

	<p>Parkeren (fietsen)</p> <p>Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per woongelegenheid.</p> <p>Deze plaatsen voor fietsers zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • overdekt; • dichtbij de toegang; • afgesloten; • minimum 1m²/fiets.
Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit).	<p>Parkeren (wagens)</p> <p>Per woongelegenheid dient minimum één parkeerplaats en maximum twee parkeerplaatsen op privaat terrein voorzien te worden.</p>
	<p>Ontsluiting</p> <p>De ontsluiting van de woonzone gebeurt via de Vanhemmens Hoevestraat.</p>

1.5. VOORSCHRIFTEN HOOFD- EN NEVENVOLUME

1.5.1. Typologie

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Typologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • open ééngezinswoningen <p>Er dient exact één woning in deze zone voorzien worden.</p>
In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld één studio in de woning.	Per perceel kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan.

1.5.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>
De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor beperkte private buitenruimte. Constructieve elementen: luifels...	<p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de voorbouwlijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. • Uitbreidingen t.a.v. deze lijn zijn niet toegestaan voor woonvolumes en terrassen, beperkte uitbreidingen zijn mogelijk voor constructieve elementen.

1.5.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>	<p>Aantal bouwlagen</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Het hoofvolume telt minimum 2 en maximum 3 bewoonbare bouwlagen.</p> <p><u>Nevenvolume</u> Nevenvolumes zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4 m (dakrand); vanaf de eerste verdieping geldt een maximum bruto hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlagen.</p>
<p>Plat is tot aan een helling van 2%.</p>	<p>Dakvorm De dakvorm is verplicht plat.</p>
	<p>Dakterrassen Dakterrassen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • enkel indien ze gericht zijn naar de eigen tuin of openbaar domein • binnen het hoofdvolume mits visuele afscherming

1.5.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering.</p>
	<p>Neven- en hoofdvolume vormen één architecturaal geheel.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>In het kader van aanpasbaar bouwen worden een aantal elementen omschreven die geen grote meerkost betekenen, maar de woning toegankelijk en eenvoudiger om te bouwen maakt voor minder mobilen.</p> <p>Deze kleine ingrepen kaderen onder meer in de valpreventie van 60+-ers.</p> <p>Een steektrap is een trap die zonder draaiing en zonder bordes naar boven gaat.</p> <p>Door te kiezen voor een logische draagstructuur, kan de woning aangepast worden aan de nieuwe noden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beperkt aantal dragende muren; • logische afstanden tussen dragende elementen. <p>Hierdoor ontstaat naast een deur een vrije opstelruimte van 50 cm aan de zijde van de deurkruk</p> <p>Een haakse bocht is een bocht die een hoek van 90 ° maakt.</p>	<p>Aanpasbaar bouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • OF het tweede niveau waar slaapkamers en badkamer zich bevinden is bereikbaar via een steektrap (met ruimte voor een traplift) OF een badkamer (of ruimte die later tot badkamer kan omgevormd worden) en slaapkamer (of ruimte die later tot slaapkamer kan omgevormd worden), bevinden zich op hetzelfde niveau als de leefruimte, keuken, inkom en toilet. • de woning dient zo ontworpen te worden dat er geen wijzigingen aan de draagstructuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de wijzigende noden van de bewoners. • alle dorpels (binnen en buiten) zijn beperkt tot 2 cm hoogteverschil. • alle deuren hebben een minimum vrije breedte van 85 cm en een vrije hoogte van 210 cm. • deurkrukken, deurbel, schakelaars, bediening ramen, sloten, brievenbus ... bevinden zich tussen 90cm en 120cm van het vloerpad en op minstens 50 cm van alle hoeken of obstakels. • de vrije breedte in een gang is minstens 90 cm indien er geen deuren in de gang draaien en minstens 120cm indien er wel deuren in de gang draaien. Een haakse bocht in een gang heeft minstens één zijde met een breedte van 120 cm en de gezamenlijke breedte van beide armen is minstens 220 cm. • badkamers en toiletten hebben een toegangsdeur die naar buiten draait. • de leefruimte heeft een zitmogelijkheid voor rolstoelgebruikers van minstens 90 x 120cm

1.6. VOORSCHRIFTEN CARPORTS/AUTOSTAANPLAATSEN



1.6.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Deze zone is bestemd voor het plaatsen van een carport of autostaanplaats.

1.6.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De carport of autostaanplaats moet ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

1.6.2. Gabarriet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Carports zijn maximaal 1 bouwlaag hoog, met een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter.
Plat is tot aan een helling van 2%.	Een plat dak is verplicht. Indien voorkomend sluit de dakrand aan op de dakrand van het bijgebouw van de burens.

1.7. VOORSCHRIFTEN TUINZONE



1.7.1. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De tuinzone is enkel bestemd voor bijgebouwen (tuinhuis, serre...) tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.	Maximum 50% van deze zone mag ingenomen worden door al dan niet waterdoorlatende verharding (bijgebouwen, zwembad, parking, terrassen...).
	Met bijgebouwen wordt hier bedoeld: tuinhuis, serre...

1.8. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

1.8.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Bijgebouwen (tuinhuis, serre...) mogen in de tuinzone (1.7) en zone voor aan het wonen verwante functies (1.2) voorzien worden.
	De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.
	De inplanting van de bijgebouwen dient op 1 m van de perceelsgrens te blijven. Mits akkoord van de burens mag het bijgebouw op de perceelsgrens geplaatst worden. In dat geval moet er gekozen worden voor onderhoudsvrij materiaal.

1.8.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag en hebben een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter. Indien voorkomend sluit de kroonlijst van het bijgebouw aan op de kroonlijst van de carport van de burens.

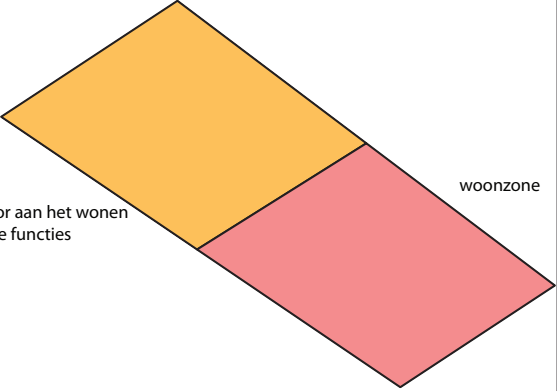
1.8.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Het bijgebouw wordt uitgevoerd in metselwerk of hout.

2. LOT 5

(VERKOOPSKAART LOT 26)

2.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw,....</p> <p>Aan het wonen verwante functies: kantoren, diensten, kleinhandel, bedrijven werkateliers, opslagruimtes,....</p> 	<p>Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies. Deze aan het wonen verwante functies moeten zowel qua functie, volume, inrichting als architecturaal voorkomen zorgen voor een kwalitatieve overgang van het bedrijventerrein naar het woongebied.</p>
<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...</p>	<p>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTE FUNCTIES

2.2.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Aan het wonen verwante functies: kantoren, diensten, kleinhandel, bedrijven werkateliers, opslagruimtes....</p>	<p>Deze zone is bestemd voor aan het wonen verwante functies. Ook openbaar groen en private tuinen zijn toegelaten in deze zone. Binnen deze zone mogen geen woningen gebouwd worden.</p> <p>Binnen deze zone moet het parkeren en circuleren voor de aan het wonen verwante functies opgelost worden.</p> <p>De gebouwen (ateliers) voor aan het wonen verwante functies moeten voorzien worden in de daarvoor bestemde zone (zie atelierzone op het verkavelingsplan).</p>

2.2.2. Parkeren

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De aan het wonen verwante functies moeten voor vrachtkeer, personeel en bezoekers ontsloten worden vanaf de openbare weg langs het lokaal bedrijventerrein de Pluim.	<p>Personenwagens Het parkeren voor zowel werknemers als bezoekers voor aan het wonen verwante functies dient in deze zone voorzien te worden.</p> <p>Vrachtwagens Het circuleren van vrachtwagens dient in deze zone voorzien te worden.</p> <p>Fietsen Er moeten voldoende fietsstalplaatsen voorzien worden voor de aan het wonen verwante functies. Er geldt een minimum norm van 2 fietsstalplaatsen per atelier. Deze plaatsen voor fietsers zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">• overdekt;• minimum 1m²/fiets.

2.2.3. Stapelen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De opslag dient maximaal binnen de bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden.	<p>De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers kan buiten de bedrijfsgebouwen voorzien worden, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none">• De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden.• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.• De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het Openbaar Domein).• De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in open lucht of plaatsing van containers moet zo veel mogelijk geordend gebeuren tussen of achteraan de bedrijfsgebouwen.• De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in open lucht of plaatsing van containers moet visueel afgeschermd worden van het openbaar domein.

2.3. VOORSCHRIFTEN ATELIERZONE



2.3.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Deze zone is specifiek bestemd voor de gebouwen voor aan het wonen verwante functies zoals kantoren, diensten, kleinhandel, horeca, kleine bedrijven, werkateliers, opslagruimtes,...</p> <p>Het is verplicht om gelijktijdig met een woning in de woonzone (2.5) of maximum 2 jaar na de bouw van een woning in de woonzone een gebouw in deze zone te voorzien.</p>

2.3.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De gebouwen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan (zone voor ateliers).</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan. Voor de resterende ruimte die niet ingevuld wordt als atelier gelden de voorschriften van zone voor aan het wonen verwante functies (2.2).</p>
	<p>Minimumoppervlakte Er geldt een minimale vloeroppervlakte van 100 m² voor het atelier.</p>

2.3.3. Gabarriet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Bouwhoogte De minimale bruto hoogte bedraagt 5 m. De maximale bruto hoogte bedraagt 7 m. De hoogte wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn.</p>
De maximale bruto hoogte van 7 m kan niet overschreden worden.	Bijkomende (half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
Plat is tot aan een helling van 2%.	<p>Dakvorm De dakvorm is verplicht plat.</p>

2.3.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De buitenmuren en gevels dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
Er moet gestreefd worden naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.	Bouwstijl De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering.

2.4. VOORSCHRIFTEN BOUWVRIJE ZONE

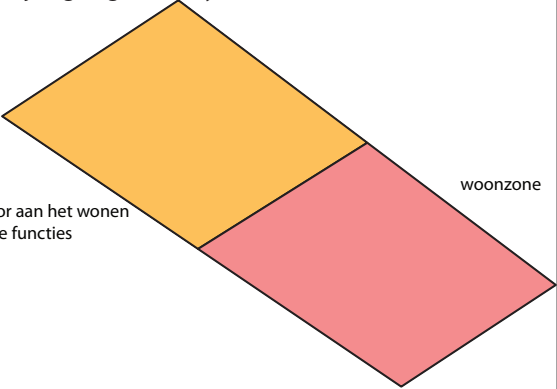
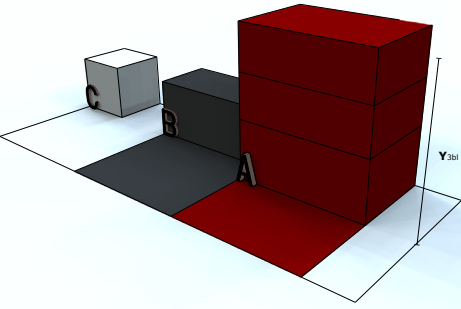


2.4.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Deze zone dient vrij te blijven van bebouwing.

2.5. VOORSCHRIFTEN WOONZONE

2.5.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw...</p>  	<p>Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en bijhorende openbare en private groen en verharde ruimtes de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Definities Het <u>hoofdvolume</u> is het volume (aan de straat) over meerdere bouwlagen (A). Het <u>nevenvolume</u> is verbonden met het hoofdvolume (B). Het <u>hoofd- en nevenvolume</u> vormen samen het hoofdgebouw (A en B). <u>Bijgebouwen</u> (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres...</p>
<p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p> <p>Totale vloeroppervlakte: kelders, zolder, garages worden hierin niet meegerekend; het gaat om de netto oppervlaktes.</p> <p>Het parkeren voor de voorziene nevenfuncties kan in de zone voor aan het wonen verwante functies (2.2) opgelost worden. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nevenfuncties is de parkeerproblematiek doorslaggevend.</p>	<p>Nevenfuncties Binnen de loten zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum van 50% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 100 m².</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving (geen lawaai-, stof- en geurhinder) en met een beperkte verkeersaantrekkende worden toegelaten.</p> <p>De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>

	<p>Parkeren (fietsen)</p> <p>Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per woongelegenheden.</p> <p>Deze plaatsen voor fietsers zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • overdekt; • dichtbij de toegang; • afgesloten; • minimum 1m²/fiets.
Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit).	<p>Parkeren (wagens)</p> <p>Per woongelegenheden dient minimum één parkeerplaats en maximum twee parkeerplaatsen op privaat terrein voorzien te worden.</p>
	<p>Ontsluiting</p> <p>De ontsluiting van de woonzone dient te gebeuren via de Boerderijstraat.</p>

2.6. VOORSCHRIFTEN HOOFD- EN NEVENVOLUME

2.6.1. Typologie

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Typologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • open ééngezinswoningen <p>Er dient exact één woning in deze zone voorzien worden.</p>
In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld één studio in de woning.	Per perceel kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan.

2.6.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>
De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. Constructieve elementen: luifels...	<p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de voorbouwlijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn • Uitbreidingen t.a.v. deze lijn zijn niet toegestaan voor woonvolumes en terrassen, beperkte uitbreidingen zijn mogelijk voor constructieve elementen.

2.6.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>	<p>Aantal bouwlagen</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Het hoofdvolume telt minimum 2 en maximum 3 bewoonbare bouwlagen.</p> <p><u>Nevenvolume</u> Nevenvolumes zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4 m (dakrand); vanaf de eerste verdieping geldt een maximum bruto hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlagen.</p>
<p>Plat is tot aan een helling van 2%.</p>	<p>Dakvorm De dakvorm is verplicht plat.</p>
	<p>Dakterrassen Dakterrassen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • enkel indien ze gericht zijn naar de eigen tuin of openbaar domein • binnen het hoofdvolume mits visuele afscherming

2.6.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Neven- en hoofdvolume vormen één architecturaal geheel.</p>

In het kader van aanpasbaar bouwen worden een aantal elementen omschreven die geen grote meerkost betekenen, maar de woning toegankelijk en eenvoudiger om te bouwen maakt voor minder mobiele.

Deze kleine ingrepen kaderen onder meer in de valpreventie van 60+-ers.

Een steektrap is een trap die zonder draaiing en zonder bordes naar boven gaat.

Door te kiezen voor een logische draagstructuur, kan de woning aangepast worden aan de nieuwe noden:

- beperkt aantal dragende muren;
- logische afstanden tussen dragende elementen.

Hierdoor ontstaat naast een deur een vrije opstelruimte van 50 cm aan de zijde van de deurkruk

Een haakse bocht is een bocht die een hoek van 90 ° maakt.

Aanpasbaar bouwen

- OF het tweede niveau waar slaapkamers en badkamer zich bevinden is bereikbaar via een steektrap (met ruimte voor een traplift)
OF een badkamer (of ruimte die later tot badkamer kan omgevormd worden) en slaapkamer (of ruimte die later tot slaapkamer kan omgevormd worden), bevinden zich op hetzelfde niveau als de leefruimte, keuken, inkom en toilet.
- de woning dient zo ontworpen te worden dat er geen wijzigingen aan de draagstructuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de wijzigende noden van de bewoners.
- alle dorpels (binnen en buiten) zijn beperkt tot 2 cm hoogteverschil.
- alle deuren hebben een minimum vrije breedte van 85 cm en een vrije hoogte van 210 cm.
- deurkrukken, deurbel, schakelaars, bediening ramen, sloten, brievenbus ... bevinden zich tussen 90cm en 120cm van het vloerplan en op minstens 50 cm van alle hoeken of obstakels.
- de vrije breedte in een gang is minstens 90 cm indien er geen deuren in de gang draaien en minstens 120cm indien er wel deuren in de gang draaien. Een haakse bocht in een gang heeft minstens één zijde met een breedte van 120 cm en de gezamenlijke breedte van beide armen is minstens 220 cm.
- badkamers en toiletten hebben een toegangsdeur die naar buiten draait.
- de leefruimte heeft een zitmogelijkheid voor rolstoelgebruikers van minstens 90 cm x 120cm

2.7. VOORSCHRIFTEN CARPORTS/AUTOSTAANPLAATSEN



2.7.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Deze zone is bestemd voor het plaatsen van een carport of autostaanplaats.

2.7.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De carport of autostaanplaats moet ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

2.7.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Carports zijn maximaal 1 bouwlaag hoog, met een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter.
	Een plat dak is verplicht.

2.8. VOORSCHRIFTEN TUINZONE



2.8.1. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De tuinzone is enkel bestemd voor bijgebouwen (tuinhuis, serre...) tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.	De verharding in de tuin wordt beperkt tot het nodige voor toegangen, terrassen en parking.
De voortuinstrook is de strook van de tuin tussen de voorbouwlijn en de rooilijn.	Met bijgebouwen wordt hier bedoeld: tuinhuis, serre... Voortuinstrook Max. 40% van de voortuinstrook mag verhard worden.

2.9. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.9.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Bijgebouwen (tuinhuis, serre...) mogen in de tuinzone (2.8) en zone voor aan het wonen verwante functies (2.2) voorzien worden.

	De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.
	De inplanting van de bijgebouwen dient op 1 m van de perceelsgrens te blijven. Mits akkoord van de buren mag het bijgebouw op de perceelsgrens geplaatst worden.

2.9.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag en hebben een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter. Indien voorkomend sluit de kroonlijst van het bijgebouw aan op de kroonlijst van de carport van de buren. In dat geval moet er gekozen worden voor onderhoudsvrij materiaal.

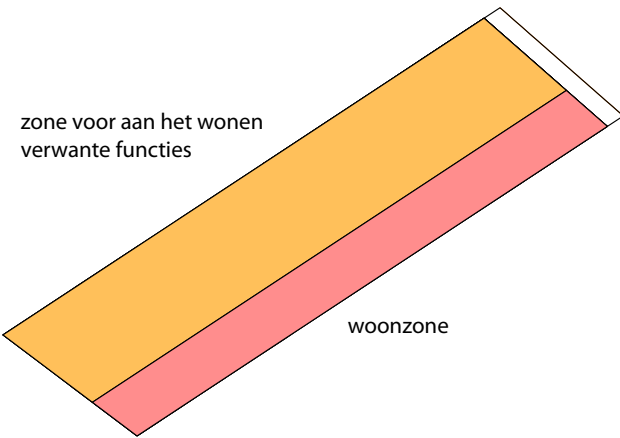
2.9.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Het bijgebouw wordt uitgevoerd in metselwerk of hout.

3. LOTEN 6, 7 & 8

(VERKOOPSKAART LOTEN 27 T.E.M. 29)

3.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw...</p> <p>Aan het wonen verwante functies: kantoren, diensten, kleinhandel, bedrijven werkateliers, opslagruimtes...</p>  <p>zone voor aan het wonen verwante functies</p> <p>woonzone</p>	<p>Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies. Deze aan het wonen verwante functies moeten zowel qua functie, volume, inrichting als architecturaal voorkomen zorgen voor een kwalitatieve overgang van het bedrijventerrein naar het woongebied.</p>
	<p>Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.</p>
<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...</p>	<p>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>

3.2. VOORSCHRIFTEN ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTE FUNCTIES

3.2.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Aan het wonen verwante functies: kantoren, diensten, kleinhandel, bedrijven werkateliers, opslagruimtes...</p>	<p>Deze zone is bestemd voor aan het wonen verwante functies. Ook openbaar groen en private tuinen zijn toegelaten in deze zone. Binnen deze zone mogen geen woningen gebouwd worden.</p> <p>Binnen deze zone moet het parkeren en circuleren voor de aan het wonen verwante functies opgelost worden.</p> <p>De gebouwen (ateliers) voor aan het wonen verwante functies moeten voorzien worden in de daarvoor bestemde zone (zie atelierzone op het verkavelingsplan).</p>

	Voor lot 7 is er geen zone voor carports/autostaanplaatsen aangeduid. Het parkeren dient op eigen perceel opgelost worden in de zone voor aan het wonen verwante functies of in de zone voor hoofd- en nevenvolume.
--	---

3.2.2. Parkeren

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De aan het wonen verwante functies moeten voor vrachtkeer, personeel en bezoekers ontsloten worden vanaf de openbare weg langs het lokaal bedrijventerrein de Pluim.	<p>Personenwagens Het parkeren voor zowel werknemers als bezoekers voor aan het wonen verwante functies dient in deze zone voorzien te worden.</p> <p>Vrachtwagens Het circuleren van vrachtwagens dient in deze zone voorzien te worden.</p> <p>Fietsen Er moeten voldoende fietsstalplaatsen voorzien worden voor de aan het wonen verwante functies. Er geldt een minimum norm van 2 fietsstalplaatsen per atelier. Deze plaatsen voor fietsers zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • overdekt; • minimum 1m²/fiets.

3.2.3. Stapelen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De opslag dient maximaal binnen de bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden.	De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers kan buiten de bedrijfsgebouwen voorzien worden, op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving. • De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het Openbaar Domein). • De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in open lucht of plaatsing van containers moet zo veel mogelijk geordend gebeuren tussen of achteraan de bedrijfsgebouwen. • De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in open lucht of plaatsing van containers moet visueel afgeschermd worden van het openbaar domein.

3.3. VOORSCHRIFTEN ATELIERZONE



3.3.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Deze zone is specifiek bestemd voor de gebouwen voor aan het wonen verwante functies zoals kantoren, diensten, kleinhandel, horeca, kleine bedrijven, werkateliers, opslagruimtes...</p> <p>Het is verplicht om gelijktijdig met een woning in de woonzone (3.5) of maximum 2 jaar na de bouw van een woning in de woonzone een gebouw in deze zone te voorzien.</p>

3.3.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De gebouwen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone aangewezen op het verkavelingsplan (zone voor ateliers).</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan. Voor de resterende ruimte die niet ingevuld wordt als atelier gelden de voorschriften van zone voor aan het wonen verwante functies (3.2).</p>
	<p>Oppervlakte</p> <p>Er geldt een minimale vloeroppervlakte van 200 m² en een maximale vloeroppervlakte van 400 m².</p>
	<p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de voorbouwlijn.</p> <ul style="list-style-type: none">• de voorgevel dient minimum 50% van de perceelsbreedte te beslaan

3.3.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De maximale bruto hoogte van 7 m kan niet overschreden worden.	Bouwhoogte De minimale bruto hoogte bedraagt 5 m. De maximale bruto hoogte bedraagt 7 m. De hoogte wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Bijkomende (half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
	Dakvorm De dakvorm is verplicht plat.

3.3.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De buitenmuren en gevels dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
Er moet gestreefd worden naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.	Bouwstijl Het gebouw wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering.

3.4. VOORSCHRIFTEN BOUWVRIJE ZONE

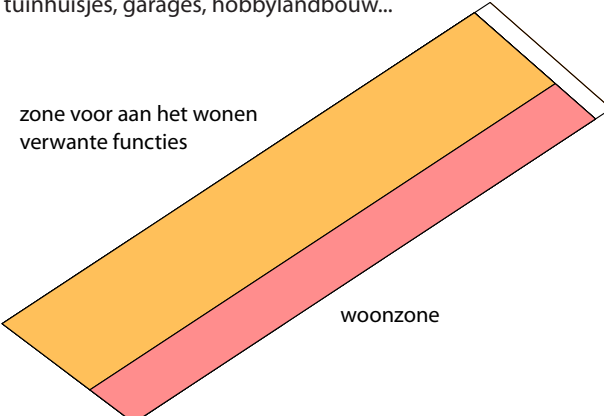
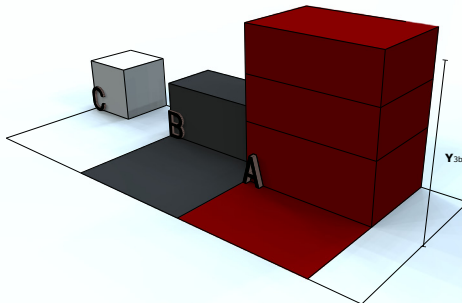


3.4.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Deze zone dient vrij te blijven van bebouwing.

3.5. VOORSCHRIFTEN WOONZONE

3.5.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw...</p> <p>zone voor aan het wonen verwante functies</p> 	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en bijhorende openbare en private groen en verharde ruimtes de hoofdfuncties.</p> <p>De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Voor lot 7 is er geen zone voor carports/autostaanplaatsen aangeduid. Het parkeren dient op eigen perceel opgelost worden in de zone voor aan het wonen verwante functies of in de zone voor hoofd- en nevenvolume.</p>
	<p>Definities</p> <p>Het <u>hoofdvolume</u> is het volume (aan de straat) over meerdere bouwlagen (A).</p> <p>Het <u>nevenvolume</u> is verbonden met het hoofdvolume (B).</p> <p>Het <u>hoofd- en nevenvolume</u> vormen samen het hoofdgebouw (A en B).</p> <p><u>Bijgebouwen</u> (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres...</p>
<p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p> <p>Totale vloeroppervlakte: kelders, zolder, garages worden hierin niet meegerekend; het gaat om de netto oppervlaktes.</p> <p>Het parkeren voor de voorziene nevenfuncties kan in de zone voor aan het wonen verwante functies (3.2) opgelost worden. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nevenfuncties is de parkeerproblematiek doorslaggevend.</p>	<p>Nevenfuncties</p> <p>Binnen de loten zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum van 50% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 100m².</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving (geen lawaai-, stof- en geurhinder) en met een beperkte verkeersaantrekkende worden toegelaten.</p> <p>De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>

	<p>Parkeren (fietsen)</p> <p>Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per woongegelegenheid.</p> <p>Deze plaatsen voor fietsers zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • overdekt; • minimum 1m²/fiets.
Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit).	<p>Parkeren (wagens)</p> <p>Per woongegelegenheid dient minimum één parkeerplaats en maximum twee parkeerplaatsen op privaat terrein voorzien te worden.</p>
	<p>Ontsluiting</p> <p>De ontsluiting van de woningen voor loten 7 en 8 dient op termijn, bij realisatie van de tweede fase van de zuidelijke woonzone, te gebeuren via deze nieuwe woonzone. Tijdelijk kunnen de woningen ontsloten worden via de Pluim. De ontsluiting van de woonzone voor lot 6 dient te gebeuren via de Boerderijstraat.</p>

3.6. VOORSCHRIFTEN HOOFD- EN NEVENVOLUME

3.6.1. Typologie

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Typologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • open ééngezinswoningen <p>Er dient exact één woning in deze zone voorzien worden.</p>
In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld één studio in de woning.	Per perceel kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan.

3.6.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>
De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. Constructieve elementen: luifels...	<p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de voorbouwlijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. • Uitbreidingen t.a.v. deze lijn zijn niet toegestaan voor woonvolumes en terrassen, beperkte uitbreidingen zijn mogelijk voor constructieve elementen.

3.6.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>	<p>Aantal bouwlagen</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Het hoofvolume telt minimum 2 en maximum 3 bewoonbare bouwlagen.</p> <p><u>Nevenvolume</u> Nevenvolumes zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4 m (dakrand); vanaf de eerste verdieping geldt een maximum bruto hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlagen.</p>
	<p>Dakvorm De dakvorm is verplicht plat.</p>
	<p>Dakterrassen Dakterrassen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • enkel indien ze gericht zijn naar de eigen tuin of openbaar domein • binnen het hoofdvolume mits visuele afscherming

3.6.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur.</p>
	<p>Neven- en hoofdvolume vormen één architecturaal geheel.</p>

In het kader van aanpasbaar bouwen worden een aantal elementen omschreven die geen grote meerkost betekenen, maar de woning toegankelijk en eenvoudiger om te bouwen maakt voor minder mobiele. Deze kleine ingrepen kaderen onder meer in de valpreventie van 60+-ers.

Een steektrap is een trap die zonder draaiing en zonder bordes naar boven gaat.

Door te kiezen voor een logische draagstructuur, kan de woning aangepast worden aan de nieuwe noden:

- beperkt aantal dragende muren;
- logische afstanden tussen dragende elementen.

Hierdoor ontstaat naast een deur een vrije opstelruimte van 50 cm aan de zijde van de deurkruk

Een haakse bocht is een bocht die een hoek van 90 ° maakt.

Aanpasbaar bouwen

- OF het tweede niveau waar slaapkamers en badkamer zich bevinden is bereikbaar via een steektrap (met ruimte voor een traplift)
OF een badkamer (of ruimte die later tot badkamer kan omgevormd worden) en slaapkamer (of ruimte die later tot slaapkamer kan omgevormd worden), bevinden zich op hetzelfde niveau als de leefruimte, keuken, inkom en toilet.
- de woning dient zo ontworpen te worden dat er geen wijzigingen aan de draagstructuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de wijzigende noden van de bewoners.
- alle dorpels (binnen en buiten) zijn beperkt tot 2 cm hoogteverschil.
- alle deuren hebben een minimum vrije breedte van 85 cm en een vrije hoogte van 210 cm.
- deurkrukken, deurbel, schakelaars, bediening ramen, sloten, brievenbus ... bevinden zich tussen 90cm en 120cm van het vloerpas en op minstens 50 cm van alle hoeken of obstakels.
- de vrije breedte in een gang is minstens 90 cm indien er geen deuren in de gang draaien en minstens 120cm indien er wel deuren in de gang draaien. Een haakse bocht in een gang heeft minstens één zijde met een breedte van 120 cm en de gezamenlijke breedte van beide armen is minstens 220 cm.
- badkamers en toiletten hebben een toegangsdeur die naar buiten draait.
- de leefruimte heeft een zitmogelijkheid voor rolstoelgebruikers van minstens 90 x 120cm

3.7. VOORSCHRIFTEN CARPORTS/AUTOSTAANPLAATSEN



3.7.1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Deze zone is bestemd voor het plaatsen van autostaanplaatsen.</p> <p>Voor lot 7 is er geen zone voor carports/autostaanplaatsen aangeduid. Het parkeren dient op eigen perceel opgelost worden in de zone voor aan het wonen verwante functies of in de zone voor hoofd- en nevenvolume.</p>

3.7.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De autostaanplaatsen moet ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

3.8. VOORSCHRIFTEN TUINZONE



3.8.1. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De tuinzone is enkel bestemd voor bijgebouwen (tuinhuis, serre,...) tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.</p>	<p>Maximum 50% van deze zone mag ingenomen worden door al dan niet waterdoorlatende verharding (bijgebouwen, zwembad, parking, terrassen...).</p> <p>Met bijgebouwen wordt hier bedoeld: tuinhuis, serre...</p>

3.9. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

3.9.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Bijgebouwen (tuinhuis, serre...) mogen in de tuinzone (3.8) en zone voor aan het wonen verwante functies (3.2) voorzien worden.</p>
	<p>De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.</p>
	<p>De inplanting van de bijgebouwen dient op 1 m van de perceelsgrens te blijven.</p> <p>Mits akkoord van de burens mag het bijgebouw op de perceelsgrens geplaatst worden. In dat geval moet er gekozen worden voor onderhoudsvrij materiaal.</p>

3.9.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag en hebben een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter. Indien voorkomend sluit de kroonlijst van het bijgebouw aan op de kroonlijst van het bijgebouw van de burelen.

3.9.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Het bijgebouw wordt uitgevoerd in metselwerk of hout.

4. WEG

4.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:</p> <p>al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</p> <p>Op termijn kan deze zone als openbaar domein overgedragen worden.</p>

