

GEMEENTE LENDELEDE  
**VERKAVELING WOONPARK BERGKAPEL**



april 2018, **stedenbouwkundige voorschriften**





# **BIJLAGE 3A: 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](http://www.leiedal.be)  
[stedenbouw@leiedal.be](mailto:stedenbouw@leiedal.be)

Ontwerpers  
Aurelie Van Obbergen

In samenwerking met  
Stijn Vannieuwenborg  
Denis Billiet  
Petra Decant  
Nele Vandaele

Opdrachtgever  
Gemeente Lendeledede

De Burgemeester  
Carine Dewaele

De Schepen van Ruimtelijke Ordening  
Pedro Ketels

De Algemeen Directeur  
Christophe Vandecasteele

## LEESWIJZER

Het plangebied maakt deel uit van het gemeentelijk  
RUP WUG Bergkapel (definitief vastgesteld door de  
gemeenteraad op 23 maart 2016).

Op basis van voorliggende stedenbouwkundige  
voorschriften verleende het College van Burgemeester  
en Schepenen op 18/7/2018 een vergunning tot het  
verkavelen van de gronden. Deze vergunning werd  
verleend onder bepaalde voorwaarde, waaronder een  
aantal aanpassingen in de voorschriften.

In voorliggende officieuze, gecoördineerde versie van de  
voorschriften werden deze aanpassingen geïntegreerd in de  
oorspronkelijke voorschriften. Deze aanpassingen zijn in de  
tekst aangegeven in blauw.

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>LOTEN 1 TOT 5. ....</b>	<b>5</b>	<b>5.</b>	<b>PROJECTZONE HEULSESTRAAT.....</b>	<b>33</b>
1.1.	BESTEMMING	5	5.1.	BESTEMMING	33
1.2.	VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME	5	5.2.	VOORSCHRIFTEN WOONVOLUMES	33
1.3.	VOORSCHRIFTEN GARAGE & CARPORT	9	5.3.	VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN	37
1.4.	VOORSCHRIFTEN TUINZONE	10	5.4.	VOORSCHRIFTEN TUIN	38
<b>2.</b>	<b>LOTEN 6 TOT 7. ....</b>	<b>13</b>	<b>6.</b>	<b>PROJECTZONE KUURNESESTRAAT.....</b>	<b>39</b>
2.1.	BESTEMMING	13	6.1.	BESTEMMING	39
2.2.	VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME	13	6.2.	VOORSCHRIFTEN WOONVOLUMES	39
2.3.	VOORSCHRIFTEN GARAGE & CARPORT	17	6.3.	VOORSCHRIFTEN LUIFEL/CARPORT	42
2.4.	VOORSCHRIFTEN TUINZONE	18	6.4.	VOORSCHRIFTEN TUIN	43
<b>3.</b>	<b>LOTEN 8 TOT 11.....</b>	<b>21</b>	<b>7.</b>	<b>PROJECTZONE GESTAPELD WONEN.....</b>	<b>45</b>
3.1.	BESTEMMING	21	7.1.	BESTEMMING	45
3.2.	VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME	21	7.2.	VOORSCHRIFTEN WOONVOLUMES	45
3.3.	VOORSCHRIFTEN CARPORT	24	7.3.	VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN	48
3.4.	VOORSCHRIFTEN TUINZONE	25	7.4.	VOORSCHRIFTEN TUIN	49
<b>4.</b>	<b>LOTEN 12 TOT 17. ....</b>	<b>27</b>			
4.1.	BESTEMMING	27			
4.2.	VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME	27			
4.3.	VOORSCHRIFTEN TUINZONE	30			



# 1. LOTEN 1 TOT 5

## 1.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p><i>Nevenfuncties zijn functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.</i></p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Zorgwoning: een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.</p> <p>Nevenfuncties die omwille van het zwaar verkeer dat ze aantrekken, het aantal verkeersbewegingen dat ze genereren, het aantal parkeerplaatsen dat ze innemen, ... de rust verstoren in de woonomgeving, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</i></p> <p><i>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensten en zorgwonen.</i></p> <p><i>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofd- en nevenvolume en niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>. <i>Tevens mag de ingenomen oppervlakte / het ingenomen volume voor de nevenfunctie die / dat van de hoofdfunctie niet overschrijden.</i></i></p> <p><i>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezige (verkeers)infrastructuur niet overschrijden. <i>Het parkeren naar aanleiding van de nevenactiviteit mag geen negatieve impact veroorzaken op het openbaar domein.</i></i></p>
	Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.

## 1.2. VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME

### 1.2.1. Typologie

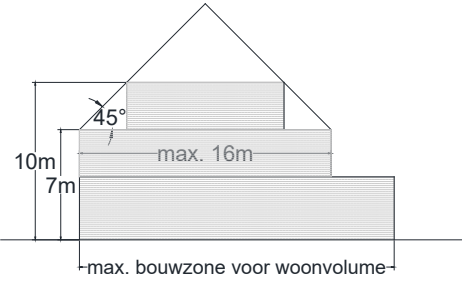
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Meersgezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>In deze zone worden voornamelijk halfopen bebouwingen voorzien, namelijk woningen die op één van de zijperceelsgrenzen gerealiseerd worden en aldus per twee gekoppeld worden. De bebouwing op perceel 1 wordt eveneens op de perceelsgrens gerealiseerd, maar is - door het ontbreken van een naastgelegen, gekoppelde woning aan de westkant - eveneens te beschouwen als een open bebouwing.</p>	<p><i>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing</i></li></ul> <p>Per <i>individueel adres</i> kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning) bestaan. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. <i>Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale brutovloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup>, ook nadat een zorgwoning werd gecreëerd.</i></p>

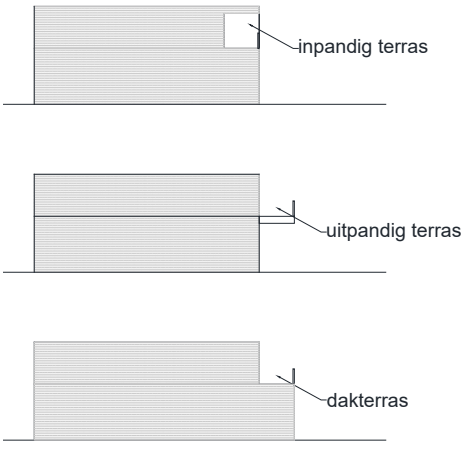
## 1.2.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</p> <p>Een luifel springt maximaal 0,6m uit ten aanzien van de gevel.</p>	<p><u>Voorbouwlijn</u></p> <p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de verplichte voorbouwlijn. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn: minstens 50% van (de oppervlakte van) de voorgevel over de 2 verdiepingen is gesitueerd op de verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn enkel toegestaan voor eventuele luifels, niet voor terrassen of volumes.</p>
	<p><u>Inplanting</u></p> <p>Eén van de zijgevels wordt verplicht ingeplant op de perceelsgrens.</p>
<p>Een zorgwoning is ook een woongelegenheden en moet dus ook een plaats voor de wagen hebben.</p> <p>Nevenfuncties die een parkeervraag genereren die niet op het eigen terrein kan opgevangen worden, kunnen dus niet toegestaan worden.</p> <p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners voorzien zijn in de wooneenheid. Deze fietsstalplaatsen moeten kwalitatief zijn.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p><i>Per woongelegenheden dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van garages, carports of (openlucht) staanplaatsen.</i></p> <p>Garages of carports kunnen enkel worden voorzien in de zone voor garage of carport, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Een staanplaats in openlucht is enkel mogelijk in of vóór de zone voor garage of carport.</p> <p><i>Parkeervragen verbonden aan de nevenfunctie dienen volledig te worden opgevangen op het private domein.</i></p> <p>Per wooneenheid dienen fietsstalplaatsen voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 fietsstalplaats + 1 bijkomende per voorziene slaapkamer</li> <li>• De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1m<sup>2</sup>.</li> <li>• Deze fietsstalplaatsen zijn overdekt.</li> </ul> <p>Er dient, waar mogelijk, ingezet te worden op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</p>



### 1.2.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> <p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak (45° dakhelling) blijven.</i></p> 	<p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Het gebouwde volume telt 2 bouwlagen + eventueel 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>Enkel de volledig bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,75m boven het maaiveld.</p>
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten t.o.v. het midden van de weg, in het verlengde van de gedeelde zijkavelgrens van de gekoppelde woningen.</p> <p>De kroonlijsthoogtes zijn verplicht vastgelegd, om te garanderen dat aanpalende koppelwoningen perfect aansluiten, zodoende dat de aansluiting tussen de twee aanpalende woningen op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt kan worden.</p>	<p><u>Kroonlijst</u></p> <p>De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel is verplicht 7m.</p> <p>Indien er gekozen wordt voor een bouwlaag in het dakvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• is de voorbouwlijn <a href="#">van deze bouwlaag</a> vastgelegd op 3m vanaf de voorgevellijn</li> <li>• <a href="#">bedraagt de maximale hoogte van het platte dak</a> 10m</li> </ul>
	<p><u>Dakvorm</u></p> <p>Een plat dak is verplicht.</p>
<p>Indien de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, een diepte kleiner dan 16m heeft, geldt de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan ook als maximum bouwdiepte voor de verdiepingen.</p>	<p><u>Bouwdiepte</u></p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers moet beperkt blijven tot de bouwzone voor het woonvolume, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De maximum bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 16m ten opzichte van de verplichte voorbouwlijn.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
 <p>The diagrams show three types of terraces: 1. 'in pandig terras' (recessed terrace) where the terrace is set back from the building facade. 2. 'uit pandig terras' (projecting terrace) where the terrace extends beyond the building facade. 3. 'dakterras' (roof terrace) which is a flat area on top of the building.</p>	<p><u>Terrassen en uitbouwen</u></p> <p>In pandige terrassen zijn toegelaten.          Uitpandige terrassen zijn niet toegelaten.          Dakterrassen zijn niet toegelaten.</p> <p>Uitbouwen ten opzichte van de bouwzone zijn niet toegestaan - ook niet op de verdiepingen.</p>

### 1.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er wordt gestreefd naar moderne architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. fermette, pastorie, hacienda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.</p>	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
	<p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>
<p>Zichtbaar blijvende delen van de gemene muur moeten op een kwalitatieve, constructief en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.</p>	<p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de eventueel resterende zichtbare delen van wachtgevels van het bestaande gebouw afgewerkt te worden met hetzelfde gevelmateriaal als dit bestaande gebouw.</p>
<p>Koepels en glazen dakconstructies zijn toegelaten, ook in de platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen.</p>	<p>Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien.          Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports als losse constructies.</p>
<p>Op deze ligging, vlakbij het centrum, voorzieningen, ... lijkt het aangewezen levensloopbestendige woningen te bouwen.          De richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen die voor sociale huisvesting gelden.</p>	<p>In het kader van levenslang wonen worden volgende elementen opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 0,9m x 1,2m</li> <li>• De hoogteverschillen bij de toegangen tot de woning en op het gelijkvloers worden beperkt tot 2 cm</li> <li>• Er is een toilet op het gelijkvloers van minstens 90 x 130cm groot waarbij de deur naar buiten open draait en gelegen is in de lange wand</li> <li>• De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> </ul>

## 1.3. VOORSCHRIFTEN GARAGE & CARPORT

### 1.3.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een carport is een constructie met minstens twee open wanden, bestaande uit dragende palen en een dak.</p>	<p>Een garage of carport moet ingeplant worden binnen de grenzen van de zone voor garage/carport, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevel van de garage of carport wordt ingeplant op de verplichte voorbouwlijn, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Voor individuele carports worden de palen ingeplant op 0,3m van de kavelgrens. Voor aansluitende carports op twee aangrenzende kavels kan op de perceelsgrens een gemeenschappelijke dragende wand worden geplaatst, mits de carports gelijktijdig worden aangevraagd én met het akkoord van de respectievelijke buur.</p>

### 1.3.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De kroonlijsthoogte is verplicht vastgelegd, om zodoende de aansluiting tussen twee aanpalende garages of carports op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te kunnen afwerken.</p>	<p>Een garage of carport heeft een verplichte kroonlijst van 3m hoog en heeft een plat dak.</p>

### 1.3.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
<p>Materialen zoals golfplaten, niet-verduurzaamd hout, ... zijn niet toegelaten.</p>	<p>De garage of carport worden opgetrokken in duurzame materialen.</p> <p>Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p> <p>De terugspringende gevel van de garage/carport (t.h.v. de zone voor privaat parkeren) maakt integraal deel uit van architectuur van de woning en is in harmonie met de architectuur van de burens.</p>

## 1.4. VOORSCHRIFTEN TUINZONE

### 1.4.1. Inrichting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel.</p> <p>Bvb. tuinhuizen, serres, ...</p>	<p>Binnen de tuinzone zijn bijgebouwen mogelijk.</p> <p><i>Bijgebouwen hebben in totaal een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, bijkomend bij de afgebakende zone voor carport/garage. Bijgebouwen zijn maximaal 3m hoog.</i></p> <p>Behalve serres hebben alle bijgebouwen een plat dak en worden ze uitgevoerd in hout of baksteen.</p> <p>Afwatering moet op het eigen terrein gebeuren.</p>
<p>In de achtertuin: dit betekent achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook.</p>	<p>Bijgebouwen worden ingeplant</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in de achtertuin</li><li>• ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen</li><li>• ofwel op minimaal 1m van de perceelsgrens</li></ul>
	<p>Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.</p> <p>In de tuinzone is het plaatsen van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.</p>

### 1.4.2. Verhardingen

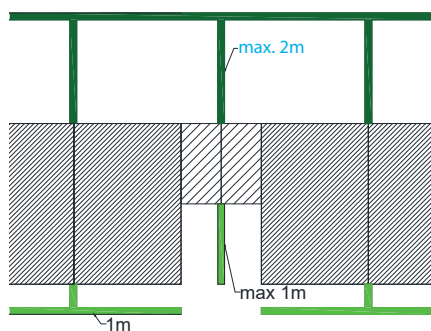
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De Vlaamse codex beperkt het aanbrengen van verhardingen zonder vergunning. Het beperken van verharding is van belang in het kader van waterproblematiek.</p> <p>De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.</p> <p><i>Losse verharding (bvb. kiezel, ...) geldt ook als verharding.</i></p>	<p>De tuinzone wordt minimaal verhard. Verhardingen zijn beperkt tot</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de nodige toegangen</li><li>• <i>In de voortuinstrook (de strook tussen de rooilijn en de voorgevellijn) primeert de groenaanleg. Maximum 40% van deze strook mag verhard worden.</i></li><li>• In de tuinzone is een terras toegelaten met een maximum oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Afwatering van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren.</p>

### 1.4.3. Afsluitingen

#### TOELICHTING

De hoogte van een eventuele afsluiting t.h.v. de gekoppelde opritten voor de garages of carports moet beperkt blijven tot 1m.

De hoogte van de hagen t.h.v. de overige perceelsgrenzen is verplicht vastgelegd, om zodoende de aansluiting tussen twee aanpalende percelen op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te kunnen afwerken.



Gemengde haag: mogelijkheden zijn o.a. meidoorn, sleedoorn, hazelaar, spork, lijsterbes, hulst of zelfs berk in combinatie met de klassiekers beuk en haagbeuk.

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Afsluitingen ter hoogte van de voortuin zijn 1m hoog.

Afsluitingen ter hoogte van de zijperceelsgrens, gelegen tussen aangrenzende zones voor garage/carport en de rooilijn, zijn maximum 1m hoog.

Alle andere afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen zijn maximum 2m hoog.

Afsluitingen bestaan uit een levende, gemengde haag, **al dan niet ondersteund door een draad. Louter draadafsluiting, al dan niet bekleed met plantaardig materiaal of kunststof, is niet toegelaten.**

Betonplaten of houtpanelen zijn verboden.



## 2. LOTEN 6 TOT 7

### 2.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Nevenfuncties zijn functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Zorgwoning: een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.</p> <p>Nevenfuncties die omwille van het zwaar verkeer dat ze aantrekken, het aantal verkeersbewegingen dat ze genereren, het aantal parkeerplaatsen dat ze innemen, ... de rust verstoren in de woonomgeving, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</i></p> <p><i>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensten en zorgwonen.</i></p> <p><i>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofd- en nevenvolume en niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>. Tevens mag de ingenomen oppervlakte / het ingenomen volume voor de nevenfunctie die / dat van de hoofdfunctie niet overschrijden.</i></p> <p><i>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezige (verkeers)infrastructuur niet overschrijden. Het parkeren naar aanleiding van de nevenactiviteit mag geen negatieve impact veroorzaken op het openbaar domein.</i></p>
	Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.

### 2.2. VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME

#### 2.2.1. Typologie

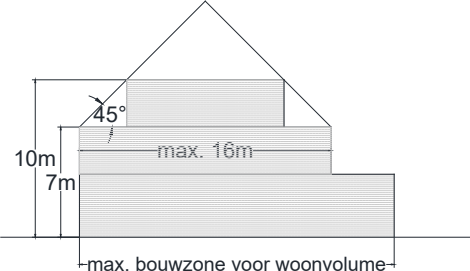
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Meersgezinswoningen zijn niet toegelaten.	<p><i>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>eengezinswoningen in open bebouwing</i></li></ul> <p>Per <b>individueel adres</b> kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning) bestaan. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. <b>Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale brutovloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup>, ook nadat een zorgwoning werd gecreëerd.</b></p>

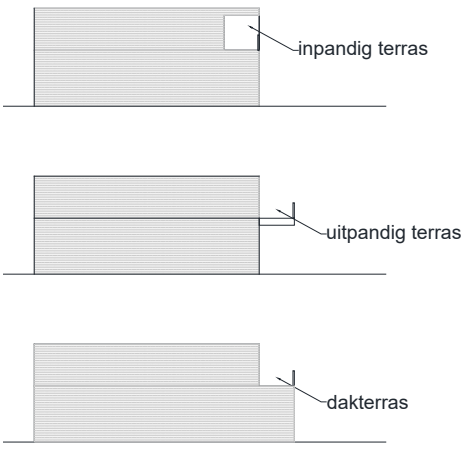
## 2.2.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</p> <p>Een luifel springt maximaal 0,6m uit ten aanzien van de gevel.</p>	<p><u>Voorbouwlijn</u></p> <p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de verplichte voorbouwlijn. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn: minstens 50% van (de oppervlakte van) de voorgevel over de 2 verdiepingen is gesitueerd op de verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn enkel toegestaan voor eventuele luifels, niet voor terrassen of volumes.</p>
<p>Een zorgwoning is ook een woongelegenheid en moet dus ook een plaats voor de wagen hebben.</p> <p>Nevenfuncties die een parkeervraag genereren die niet op het eigen terrein kan opgevangen worden, kunnen dus niet toegestaan worden.</p> <p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners voorzien zijn in de wooneenheid. Deze fietsstalplaatsen moeten kwalitatief zijn.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p><i>Per woongelegenheid dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van garages, carports of (openlucht) staanplaatsen.</i></p> <p>Garages of carports kunnen enkel worden voorzien in de zone voor garage of carport, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Een staanplaats in openlucht is enkel mogelijk in of vóór de zone voor garage of carport.</p> <p><i>Parkeervragen verbonden aan de nevenfunctie dienen volledig te worden opgevangen op het private domein.</i></p> <p>Per wooneenheid dienen fietsstalplaatsen voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 fietsstalplaats + 1 bijkomende per voorziene slaapkamer</li> <li>• De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1m<sup>2</sup>.</li> <li>• Deze fietsstalplaatsen zijn overdekt.</li> </ul> <p>Er dient, waar mogelijk, ingezet te worden op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</p>



## 2.2.3. Gabarriet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> <p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabarriet van een denkbeeldig hellend dak (45° dakhelling) blijven.</i></p> 	<p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Het gebouwde volume telt 2 bouwlagen + eventueel 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>Enkel de volledig bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,75m boven het maaiveld.</p>
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten t.o.v. het midden van de weg, in het verlengde van de gedeelde zijkavelgrens van de gekoppelde woningen.</p> <p>De kroonlijsthoogtes zijn verplicht vastgelegd, om te garanderen dat aanpalende koppelwoningen perfect aansluiten, zodoende dat de aansluiting tussen de twee aanpalende woningen op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt kan worden.</p>	<p><u>Kroonlijst</u></p> <p>De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel is verplicht 7m.</p> <p>Indien er gekozen wordt voor een bouwlaag in het dakvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• is de voorbouwlijn <b>van deze bouwlaag</b> vastgelegd op 3m vanaf de voorgevellijn</li> <li>• <b>bedraagt de maximale hoogte van het platte dak</b> 10m</li> </ul>
	<p><u>Dakvorm</u></p> <p>Een plat dak is verplicht.</p>
<p>Indien de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, een diepte kleiner dan 16m heeft, geldt de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan ook als maximum bouwdiepte voor de verdiepingen.</p>	<p><u>Bouwdiepte</u></p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers moet beperkt blijven tot de bouwzone voor het woonvolume, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De maximum bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 16m ten opzichte van de verplichte voorbouwlijn.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
 <p>in pandig terras</p> <p>uit pandig terras</p> <p>dakterras</p>	<p><u>Terrassen en uitbouwen</u></p> <p>In pandige terrassen zijn toegelaten.          Uit pandige terrassen zijn niet toegelaten.          Dakterrassen zijn niet toegelaten.</p> <p>Uitbouwen ten opzichte van de bouwzone zijn niet toegestaan - ook niet op de verdiepingen.</p>

## 2.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er wordt gestreefd naar moderne architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. fermette, pastorie, hacienda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.</p>	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
	<p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>
<p>Koepels en glazen dakconstructies zijn toegelaten, ook in de platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen.</p>	<p>Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien.          Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports als losse constructies.</p>
<p>Op deze ligging, vlakbij het centrum, voorzieningen, ... lijkt het aangewezen levensloopbestendige woningen te bouwen.</p> <p>De richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen die voor sociale huisvesting gelden.</p>	<p>In het kader van levenslang wonen worden volgende elementen opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 0,9m x 1,2m</li> <li>• De hoogteverschillen bij de toegangen tot de woning en op het gelijkvloers worden beperkt tot 2 cm</li> <li>• Er is een toilet op het gelijkvloers van minstens 90 x 130cm groot waarbij de deur naar buiten open draait en gelegen is in de lange wand</li> <li>• De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> </ul>

## 2.3. VOORSCHRIFTEN GARAGE & CARPORT

### 2.3.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een carport is een constructie met minstens twee open wanden, bestaande uit dragende palen en een dak.</p>	<p>Een garage of carport moet ingeplant worden binnen de grenzen van de zone voor garage/carport, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevel van de garage of carport wordt ingeplant op de verplichte voorbouwlijn, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Voor individuele carports worden de palen ingeplant op 0,3m van de kavelgrens. Voor aansluitende carports op twee aangrenzende kavels kan op de perceelsgrens een gemeenschappelijke dragende wand worden geplaatst, mits de carports gelijktijdig worden aangevraagd én met het akkoord van de respectievelijke buur.</p>

### 2.3.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De kroonlijsthoogte is verplicht vastgelegd, om zodoende de aansluiting tussen twee aanpalende garages of carports op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te kunnen afwerken.</p>	<p>Een garage of carport heeft een verplichte kroonlijst van 3m hoog en heeft een plat dak.</p>

### 2.3.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
<p>Materialen zoals golfplaten, niet-verduurzaamd hout, ... zijn niet toegelaten.</p>	<p>De garage of carport worden opgetrokken in duurzame materialen.</p> <p>Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p> <p>De terugspringende gevel van de garage/carport (t.h.v. de zone voor privaat parkeren) maakt integraal deel uit van architectuur van de woning en is in harmonie met de architectuur van de burens.</p>

## 2.4. VOORSCHRIFTEN TUINZONE

### 2.4.1. Inrichting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel.</p> <p>Bvb. tuinhuizen, serres, ...</p>	<p>Binnen de tuinzone zijn bijgebouwen mogelijk.</p> <p><i>Bijgebouwen hebben in totaal een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, bijkomend bij de afgebakende zone voor carport/garage. Bijgebouwen zijn maximaal 3m hoog.</i></p> <p>Behalve serres hebben alle bijgebouwen een plat dak en worden ze uitgevoerd in hout of baksteen.</p> <p>Afwatering moet op het eigen terrein gebeuren.</p>
<p>In de achtertuin: dit betekent achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook.</p>	<p>Bijgebouwen worden ingeplant</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in de achtertuin</li><li>• ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen</li><li>• ofwel op minimaal 1m van de perceelsgrens</li></ul>
	<p>Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.</p> <p>In de tuinzone is het plaatsen van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.</p>

### 2.4.2. Verhardingen

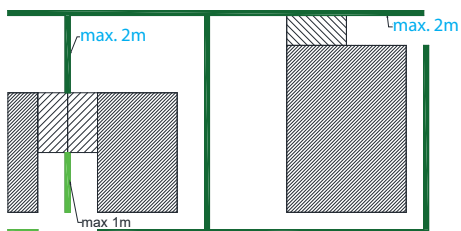
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De Vlaamse codex beperkt het aanbrengen van verhardingen zonder vergunning. Het beperken van verharding is van belang in het kader van waterproblematiek.</p> <p>De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.</p> <p><i>Losse verharding (bvb. kiezel, ...) geldt ook als verharding.</i></p>	<p>De tuinzone wordt minimaal verhard. Verhardingen zijn beperkt tot</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de nodige toegangen</li><li>• <i>In de voortuinstrook (de strook tussen de rooilijn en de voorgevellijn) primeert de groenaanleg. Maximum 40% van deze strook mag verhard worden.</i></li><li>• In de tuinzone is een terras toegelaten met een maximum oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Afwatering van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren.</p>

### 2.4.3. Afsluitingen

#### TOELICHTING

De hoogte van een eventuele afsluiting t.h.v. de gekoppelde opritten voor de garages of carports moet beperkt blijven tot 1m.

De hoogte van de hagen t.h.v. de overige perceelsgrenzen is verplicht vastgelegd, om zodoende de aansluiting tussen twee aanpalende percelen op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te kunnen afwerken.



Gemengde haag: mogelijkheden zijn o.a. meidoorn, sleedoorn, hazelaar, spork, lijsterbes, hulst of zelfs berk in combinatie met de klassiekers beuk en haagbeuk.

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Afsluitingen ter hoogte van de zijperceelsgrens, gelegen tussen aangrenzende zones voor garage/carport en de rooilijn, zijn maximum 1m hoog.

Alle andere afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen (ook op de rooilijn) zijn maximum 2m hoog.

Afsluitingen bestaan uit een levende, gemengde haag, **al dan niet ondersteund door een draad. Louter draadafsluiting, al dan niet bekleed met plantaardig materiaal of kunststof, is niet toegelaten.**

Betonplaten of houtpanelen zijn verboden.



## 3. LOTEN 8 TOT 11

### 3.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Nevenfuncties zijn functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Zorgwoning: een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.</p> <p>Nevenfuncties die omwille van het zwaar verkeer dat ze aantrekken, het aantal verkeersbewegingen dat ze genereren, het aantal parkeerplaatsen dat ze innemen, ... de rust verstoren in de woonomgeving, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</i></p> <p><i>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensten en zorgwonen.</i></p> <p><i>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofd- en nevenvolume en niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>. Tevens mag de ingenomen oppervlakte / het ingenomen volume voor de nevenfunctie die / dat van de hoofdfunctie niet overschrijden.</i></p> <p><i>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezige (verkeers)infrastructuur niet overschrijden. Het parkeren naar aanleiding van de nevenactiviteit mag geen negatieve impact veroorzaken op het openbaar domein.</i></p>
	Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.

### 3.2. VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME

#### 3.2.1. Typologie

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Meersgezinswoningen zijn niet toegelaten.	<p><i>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>eengezinswoningen in open bebouwing</i></li></ul> <p>Per <b>individueel adres</b> kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning) bestaan. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. <b>Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale brutovloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup>, ook nadat een zorgwoning werd gecreëerd.</b></p>

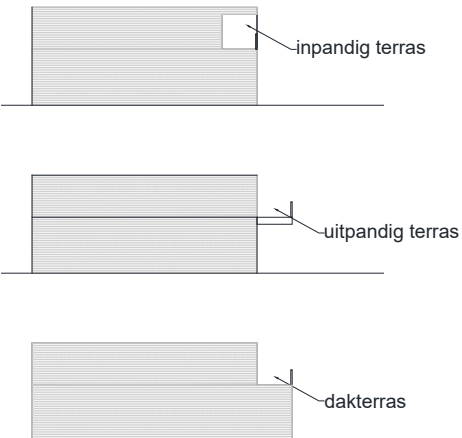
### 3.2.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</p> <p>Een luifel springt maximaal 0,6m uit ten aanzien van de gevel.</p>	<p><u>Voorbouwlijn</u></p> <p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de verplichte voorbouwlijn. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn: minstens 50% van (de oppervlakte van) de voorgevel over de 2 verdiepingen is gesitueerd op de verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn enkel toegestaan voor eventuele luifels, niet voor terrassen of volumes.</p>
<p>Een zorgwoning is ook een woongelegenheid en moet dus ook een plaats voor de wagen hebben.</p> <p>Nevenfuncties die een parkeervraag genereren die niet op het eigen terrein kan opgevangen worden, kunnen dus niet toegestaan worden.</p> <p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners voorzien zijn in de wooneenheid. Deze fietsstalplaatsen moeten kwalitatief zijn.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p><i>Per woongelegenheid dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van garages, carports of (openlucht) staanplaatsen.</i></p> <p>Garages of carports, of staanplaatsen in openlucht, kunnen enkel worden voorzien in de zone voor garage of carport, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p><i>Parkeervragen verbonden aan de nevenfunctie dienen volledig te worden opgevangen op het private domein.</i></p> <p>Per wooneenheid dienen fietsstalplaatsen voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 fietsstalplaats + 1 bijkomende per voorziene slaapkamer</li> <li>• De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1m<sup>2</sup>.</li> <li>• Deze fietsstalplaatsen zijn overdekt.</li> </ul> <p>Er dient, waar mogelijk, ingezet te worden op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</p>

### 3.2.3. Gabarriet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> <p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' moet binnen het gabarriet van een denkbeeldig hellend dak (45° dakhelling) blijven.</i></p>	<p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Het gebouwde volume telt 2 bouwlagen + eventueel 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>Enkel de volledig bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,75m boven het maaiveld.</p>
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten t.o.v. het midden van de weg.</p>	<p><u>Kroonlijst</u></p> <p><i>De kroonlijsthoogte is maximaal 7,5m.</i></p> <p><i>De nokhoogte is maximaal 11m.</i></p>



TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een combinatie van verschillende dakvormen is toegelaten: bvb. lessenaarsdak + gedeelte plat dak, ... Het dak dient evenwel minstens gedeeltelijk hellend te zijn. Een plat dak voor de volledige woning is niet toegelaten.</p> <p>Bij de vormgeving van het dak moet rekening gehouden worden met een zongerichte oriëntatie i.f.v. energie-opwekking.</p>	<p><u>Dakvorm</u></p> <p><i>Een hellend dak is verplicht.</i></p> <p>Een combinatie van verschillende dakvormen is toegelaten.</p>
<p>Indien de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, een diepte kleiner dan 16m heeft, geldt de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan ook als maximum bouwdiepte voor de verdiepingen.</p>	<p><u>Bouwdiepte</u></p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers moet beperkt blijven tot de bouwzone voor het woonvolume, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De maximum bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 16m ten opzichte van de verplichte voorbouwlijn.</p>
 <p>The diagrams show three types of terraces: 'inpandig terras' (recessed), 'uitpandig terras' (cantilevered), and 'dakterras' (roof terrace).</p>	<p><u>Terrassen en uitbouwen</u></p> <p>Inpandige terrassen zijn toegelaten. Uitpandige terrassen zijn niet toegelaten. Dakterrassen zijn niet toegelaten.</p> <p>Uitbouwen ten opzichte van de bouwzone zijn niet toegestaan - ook niet op de verdiepingen.</p>

### 3.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er wordt gestreefd naar moderne architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. ferme, pastorie, hacienda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.</p>	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
	<p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>
<p>Koepels en glazen dakconstructies zijn toegelaten, ook in de platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen.</p>	<p>Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien.</p> <p>Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports als losse constructies.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Op deze ligging, vlakbij het centrum, voorzieningen, ... lijkt het aangewezen levensloopbestendige woningen te bouwen.</p> <p>De richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen die voor sociale huisvesting gelden.</p>	<p>In het kader van levenslang wonen worden volgende elementen opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 0,9m x 1,2m</li> <li>• De hoogteverschillen bij de toegangen tot de woning en op het gelijkvloers worden beperkt tot 2 cm</li> <li>• Er is een toilet op het gelijkvloers van minstens 90 x 130cm groot waarbij de deur naar buiten open draait en gelegen is in de lange wand</li> <li>• De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> </ul>

### 3.3. VOORSCHRIFTEN CARPORT

#### 3.3.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een carport is een constructie met minstens twee open wanden, bestaande uit dragende palen en een dak.</p> <p>Indien er geen carport gerealiseerd wordt, dient evenwel min. 1 autostaanplaats voorzien te worden op eigen terrein (zie <i>inplantingsvoorschriften woonvolume</i>).</p>	<p>Een carport moet ingeplant worden binnen de grenzen van de zone voor carport, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevel van de carport wordt verplicht ingeplant op de verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Voor individuele carports worden de palen ingeplant op 0,3m van de kavelgrens. Voor aansluitende carports op twee aangrenzende kavels kan op de perceelsgrens een gemeenschappelijke dragende wand worden geplaatst, mits de carports gelijktijdig worden aangevraagd én met het akkoord van de respectievelijke buur.</p>

#### 3.3.2. Gabarriet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De kroonlijsthoogte is verplicht vastgelegd, om zodoende een kwalitatief en esthetisch verantwoord zicht vanaf de straat te kunnen bekomen.</p>	<p>Een carport is 6m breed.</p> <p>Een carport heeft een verplichte kroonlijst van 3m hoog en heeft een plat dak.</p>

#### 3.3.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p> <p>De carport worden opgetrokken in duurzame materialen.</p> <p>Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>

## 3.4. VOORSCHRIFTEN TUINZONE

### 3.4.1. Inrichting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel.</p> <p>Bvb. tuinhuizen, serres, ...</p>	<p>Binnen de tuinzone zijn bijgebouwen mogelijk.</p> <p><i>Bijgebouwen hebben in totaal een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, bijkomend bij de afgebakende zone voor carport/garage. Bijgebouwen zijn maximaal 3m hoog.</i></p> <p>Behalve serres hebben alle bijgebouwen een plat dak en worden ze uitgevoerd in hout of baksteen.</p> <p>Afwatering moet op het eigen terrein gebeuren.</p>
<p>In de achtertuin: dit betekent achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook.</p>	<p>Bijgebouwen worden ingeplant</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in de achtertuin</li><li>• aansluitend op de zone voor carport</li><li>• ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen</li><li>• ofwel op minimaal 1m van de perceelsgrens</li></ul>
	<p>Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.</p> <p>In de tuinzone is het plaatsen van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.</p>

### 3.4.2. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De Vlaamse codex beperkt het aanbrengen van verhardingen zonder vergunning. Het beperken van verharding is van belang in het kader van waterproblematiek.</p> <p>De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.</p> <p><i>Losse verharding (bvb. kiezel, ...) geldt ook als verharding.</i></p>	<p>De tuinzone wordt minimaal verhard. Verhardingen zijn beperkt tot</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de nodige toegangen</li><li>• <i>In de voortuinstrook (de strook tussen de rooilijn en de voorgevellijn) primeert de groenaanleg. Maximum 40% van deze strook mag verhard worden.</i></li><li>• In de tuinzone is een terras toegelaten met een maximum oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Afwatering van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren.</p>

### 3.4.3. Afsluitingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De hoogte van de hagen op de perceelsgrenzen is verplicht vastgelegd, om zodoende de aansluiting tussen twee aanpalende percelen op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te kunnen afwerken.</p> <p>Gemengde haag: mogelijkheden zijn o.a. meidoorn, sleedoorn, hazelaar, spork, lijsterbes, hulst of zelfs berk in combinatie met de klassiekers beuk en haagbeuk.</p>	<p>Afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen (ook op de rooilijn) zijn <b>maximum 2m</b> hoog.</p> <p>Afsluitingen bestaan uit een levende, gemengde haag,, <b>al dan niet ondersteund door een draad. Louter draadafsluiting, al dan niet bekleed met plantaardig materiaal of kunststof, is niet toegelaten.</b></p> <p>Betonplaten of houtpanelen zijn verboden.</p>
<p>De toegang voor wagens op de zuidelijke grens van het perceel dient afgesloten te worden d.m.v. een poort.</p>	<p>Openingen in de afsluiting t.h.v. de zuidelijke perceelsgrens moeten afgesloten worden door middel van een poort. Deze poort dient even hoog te zijn als de afsluiting waarin ze zich bevindt, en dient uitgevoerd te worden in een kwalitatief materiaal in dezelfde kleur als de carport.</p>

## 4. LOTEN 12 TOT 17

### 4.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Nevenfuncties zijn functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Zorgwoning: een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.</p> <p>Nevenfuncties die omwille van het zwaar verkeer dat ze aantrekken, het aantal verkeersbewegingen dat ze genereren, het aantal parkeerplaatsen dat ze innemen, ... de rust verstoren in de woonomgeving, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</i></p> <p><i>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensten en zorgwonen.</i></p> <p><i>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofd- en nevenvolume en niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>. Tevens mag de ingenomen oppervlakte / het ingenomen volume voor de nevenfunctie die / dat van de hoofdfunctie niet overschrijden.</i></p> <p><i>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezige (verkeers)infrastructuur niet overschrijden. Het parkeren naar aanleiding van de nevenactiviteit mag geen negatieve impact veroorzaken op het openbaar domein.</i></p>
	Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.

### 4.2. VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME

#### 4.2.1. Typologie

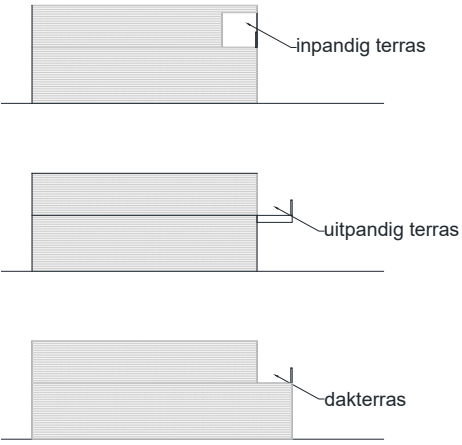
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Meersgezinswoningen zijn niet toegelaten.	<p><i>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>eengezinswoningen in open bebouwing</i></li></ul> <p>Per <b>individueel adres</b> kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning) bestaan. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. <b>Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale brutovloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup>, ook nadat een zorgwoning werd gecreëerd.</b></p>

## 4.2.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>
	<p><u>Voorbouwlijn</u></p> <p>Er is geen verplichte voorbouwlijn.</p>
<p>Een zorgwoning is ook een woongelegenheden en moet dus ook een plaats voor de wagen hebben.</p> <p>Nevenfuncties die een parkeervraag genereren die niet op het eigen terrein kan opgevangen worden, kunnen dus niet toegestaan worden.</p> <p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners voorzien zijn in de wooneenheid. Deze fietsstalplaatsen moeten kwalitatief zijn.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p><i>Per woongelegenheden dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van garages, carports of (openlucht) staanplaatsen.</i></p> <p>Garages of carports kunnen enkel worden voorzien in de zone voor woonvolume, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p><i>Parkeervragen verbonden aan de nevenfunctie dienen volledig te worden opgevangen op het private domein.</i></p> <p>Per wooneenheid dienen fietsstalplaatsen voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 fietsstalplaats + 1 bijkomende per voorziene slaapkamer</li> <li>• De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1m<sup>2</sup>.</li> <li>• Deze fietsstalplaatsen zijn overdekt.</li> </ul> <p>Er dient, waar mogelijk, ingezet te worden op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</p>

## 4.2.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> <p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak (45° dakhelling) blijven.</i></p>	<p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Het gebouwde volume telt 2 bouwlagen + eventueel 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>Enkel de volledig bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,75m boven het maaiveld.</p>
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten t.o.v. het midden van de weg.</p>	<p><u>Kroonlijst</u></p> <p><i>De kroonlijsthoogte is maximaal 7,5m.</i></p> <p><i>De nokhoogte is maximaal 11m.</i></p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een combinatie van verschillende dakvormen is toegelaten: bvb. lessenaarsdak + gedeelte plat dak, ... Het dak dient evenwel minstens gedeeltelijk hellend te zijn. Een plat dak voor de volledige woning is niet toegelaten.</p> <p>Bij de vormgeving van het dak moet rekening gehouden worden met een zongerichte oriëntatie i.f.v. energie-opwekking.</p>	<p><u>Dakvorm</u></p> <p><i>Een hellend dak is verplicht.</i></p> <p>Een combinatie van verschillende dakvormen is toegelaten.</p>
<p>Indien de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, een diepte kleiner dan 20m heeft, geldt deze aangeduide bouwzone als maximum bouwdiepte.</p>	<p><u>Bouwdiepte</u></p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers moet beperkt blijven tot maximum 20m, of tot de bouwzone voor het woonvolume, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De maximum bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 21m ten opzichte van de rooilijn.</p>
	<p><u>Terrassen en uitbouwen</u></p> <p>Inpandige terrassen zijn toegelaten.  Uitpandige terrassen zijn niet toegelaten.  Dakterrassen zijn niet toegelaten.</p> <p>Uitbouwen ten opzichte van de bouwzone zijn niet toegestaan - ook niet op de verdiepingen.</p>

#### 4.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er wordt gestreefd naar moderne architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. ferme, pastorij, hacienda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.</p>	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
	<p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>
<p>Koepels en glazen dakconstructies zijn toegelaten, ook in de platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen.</p>	<p>Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien.</p> <p>Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports als losse constructies.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Op deze ligging, vlakbij het centrum, voorzieningen, ... lijkt het aangewezen levensloopbestendige woningen te bouwen.</p> <p>De richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen die voor sociale huisvesting gelden.</p>	<p>In het kader van levenslang wonen worden volgende elementen opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 0,9m x 1,2m</li> <li>• De hoogteverschillen bij de toegangen tot de woning en op het gelijkvloers worden beperkt tot 2 cm</li> <li>• Er is een toilet op het gelijkvloers van minstens 90 x 130cm groot waarbij de deur naar buiten open draait en gelegen is in de lange wand</li> <li>• De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> </ul>

### 4.3. VOORSCHRIFTEN TUINZONE

#### 4.3.1. Inrichting

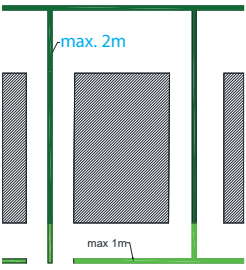
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel.</p> <p>Bvb. tuinhuizen, serres, ...</p>	<p>Binnen de tuinzone zijn bijgebouwen mogelijk.</p> <p><i>Bijgebouwen hebben in totaal een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, bijkomend bij de carport/garage. Bijgebouwen zijn maximaal 3m hoog.</i></p> <p>Behalve serres hebben alle bijgebouwen een plat dak en worden ze uitgevoerd in hout of baksteen.</p> <p>Afwatering moet op het eigen terrein gebeuren.</p>
<p>In de achtertuin: dit betekent achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.</p> <p>Bijgebouwen zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook.</p>	<p>Bijgebouwen worden ingeplant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de achtertuin</li> <li>• <i>ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen</i></li> <li>• <i>ofwel op minimaal 1m van de perceelsgrens</i></li> </ul>
	<p>Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.</p> <p>In de tuinzone is het plaatsen van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.</p>
<p>De voortuin is de zone tussen de rooilijn en de uiterste voorbouwlijn van het woonvolume, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p>In de voortuinstrook zijn geen objecten, constructies of begroeiingen hoger dan 1m toegestaan.</p>



### 4.3.2. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De Vlaamse codex beperkt het aanbrengen van verhardingen zonder vergunning. Het beperken van verharding is van belang in het kader van waterproblematiek.</p> <p>De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritte of paadjes in functie van de bebouwing.</p> <p>Losse verharding (bvb. kiezel, ...) geldt ook als verharding.</p>	<p>De tuinzone wordt minimaal verhard. Verhardingen zijn beperkt tot</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de nodige toegangen</li><li>• In de voortuinstrook (de strook tussen de rooilijn en de voorgevellijn) primeert de groenaanleg. Maximum 40% van deze strook mag verhard worden.</li><li>• In de tuinzone is een terras toegelaten met een maximum oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Afwatering van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren.</p>

### 4.3.3. Afsluitingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De voortuin is de zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het woonvolume.</p> <p>De hoogte van de hagen t.h.v. de perceelsgrenzen is verplicht vastgelegd, om zodoende de aansluiting tussen twee aanpalende percelen op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te kunnen afwerken.</p>  <p>Gemengde haag: mogelijkheden zijn o.a. meidoorn, sleedoorn, hazelaar, spork, lijsterbes, hulst of zelfs berk in combinatie met de klassiekers beuk en haagbeuk.</p>	<p>Afsluitingen ter hoogte van de voortuin zijn maximum 1m hoog. Alle andere afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen zijn maximum 2m hoog.</p> <p>Afsluitingen bestaan uit een levende, gemengde haag, al dan niet ondersteund door een draad. Louter draadafsluiting, al dan niet bekleed met plantaardig materiaal of kunststof, is niet toegelaten.</p> <p>Betonplaten of houtpanelen zijn verboden.</p>



## 5. PROJECTZONE HEULSESTRAAT

### 5.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Nevenfuncties zijn functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.</p> <p>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel, ...</p> <p>Horeca: B&amp;B, restaurant, café, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Zorgwoning: een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.</p> <p>Nevenfuncties die omwille van het zwaar verkeer dat ze aantrekken, het aantal verkeersbewegingen dat ze genereren, het aantal parkeerplaatsen dat ze innemen, ... de rust verstoren in de woonomgeving, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Globaal moet het wonen overheersen in de zone. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</i></p> <p><i>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen, zorgwonen.</i></p> <p><i>De nevenfuncties zijn toegelaten in zowel het hoofdvolume als in de nevenvolumes. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>. Tevens mag de ingenomen oppervlakte / het ingenomen volume voor de nevenfunctie die / dat van de hoofdfunctie niet overschrijden.</i></p> <p><i>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezigheid (verkeers-)infrastructuur niet overschrijden. Het parkeren naar aanleiding van de nevenactiviteit mag geen negatieve impact veroorzaken op het openbaar domein.</i></p>

### 5.2. VOORSCHRIFTEN WOONVOLUMES

#### 5.2.1. Typologie

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p><i>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</i></p> <p><i>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</i></p>	<p><i>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing</li> <li>• gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> <li>• meergezinswoongebouwen</li> </ul> <p>Per <b>individueel adres</b> kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning) bestaan. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100m<sup>2</sup>.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p><i>ledere woongelegenheid heeft steeds een minimale bruto-vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, ook nadat een zorgwoning werd gecreëerd.</i></p> <p>ledere woongelegenheid beschikt over een private buitenruimte van min. 6m<sup>2</sup>.</p>

## 5.2.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen binnen deze zone sluiten harmonieus op elkaar aan en worden als één concept ontwikkeld.</p>
	<p><u>Voorbouwlijn</u></p> <p>Er is geen verplichte voorbouwlijn.</p>
<p>Langsparkeren of dwarsparkeren langs de Heulsestraat is o.w.v. de verkeersveiligheid niet toegestaan. Parkeerplaatsen moeten via een gemeenschappelijke oprit ontsluiten naar de Heulsestraat.</p> <p>Nevenfuncties die een parkeervraag genereren die niet op het eigen terrein kan opgevangen worden, kunnen dus niet toegestaan worden.</p> <p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners voorzien zijn in de wooneenheid. Deze fietsstalplaatsen moeten kwalitatief zijn.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Per woongelegenheid dient minimum 1,5 parkeerplaats op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van staanplaatsen in openlucht, onder één collectieve luifel of carport of in een (half-)ondergrondse garage.</p> <p>Daarbovenop dienen minstens 7 parkeerplaatsen voor publiek gebruik voorzien te worden binnen deze zone.</p> <p><i>Bij meergezinswoongebouwen dient het parkeren verplicht collectief te worden voorzien.</i></p> <p><i>Bij (half-)ondergrondse parkings dient de in- en uitrit op een veilige manier te worden voorzien, waarbij de aansluiting op de openbare weg gebeurt via een plat stuk van minstens 5m lang.</i></p> <p>Parkeerplaatsen mogen niet rechtstreeks op de Heulsestraat ontsluiten.</p> <p><i>Parkeervragen verbonden aan de nevenfunctie dienen volledig te worden opgevangen op het private domein.</i></p> <p>Per wooneenheid dienen fietsstalplaatsen voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 fietsstalplaats + 1 bijkomende per voorziene slaapkamer</li> <li>• De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Deze fietsstalplaatsen zijn overdekt.</p> <p><i>Er dient, waar mogelijk, ingezet te worden op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</i></p>

### 5.2.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> <p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak (45° dakhelling) blijven.</i></p>	<p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Het gebouwde volume telt 2 bouwlagen + eventueel 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>Enkel de volledig bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,75m boven het maaiveld.</p>
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten t.o.v. het midden van de weg, in het verlengde van de gedeelde zijkavelgrens van de gekoppelde woningen.</p>	<p><u>Kroonlijst</u></p> <p><i>De kroonlijsthoogte is maximaal 7,5m.</i></p> <p><i>De nokhoogte is maximaal 11m.</i></p> <p><i>Bij aanpalend gabariet, wordt dit gabariet voor minstens 2m aangehouden.</i></p>
	<p><i>Er wordt een uitzondering m.b.t. het gabariet gemaakt voor de bebouwing aansluitend op het neoclassicistisch burgerhuis.</i></p> <p><i>Deze uitzonderingen zijn enkel van toepassing op volumes evenwijdig aan de Heulsestraat, ingepland in het verlengde van het gabariet van het neoclassicistisch burgerhuis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>het gabariet van de nieuwe bebouwing blijft binnen het gabariet van het neoclassicistisch burgerhuis;</i></li> <li><i>voldoende visuele buffering, in de vorm van een groenscherm, tussen deze bebouwing en de aanpalende woningen moet worden voorzien, om privacy te bewaren.</i></li> </ul>
	<p><u>Dakvorm</u></p> <p><i>De dakvorm is vrij te kiezen.</i></p> <p><i>In geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</i></p>

### 5.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er wordt gestreefd naar moderne architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. fermette, pastorij, haciënda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.</p>	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
<p>Voor de gevels wordt geopteerd voor baksteen die qua kleur en textuur aansluit bij het patina van de aanwezige bakstenen structuren zoals</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de bestaande muur t.h.v. de Heulsestraat</li> <li>de bestaande neoclassicistische burgerwoning.</li> </ul>	<p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p> <p>De gevel wordt uitgevoerd in kleinschalige materialen. Het gebruik van bepleistering, metaal, prefab-betonelementen als gevelbekleding is niet toegelaten.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Zichtbaar blijvende delen van de gemene muur moeten op een kwalitatieve, constructief en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.</p>	<p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de eventueel resterende zichtbare delen van wachtgevels van het bestaande gebouw afgewerkt te worden met hetzelfde gevelmateriaal als dit bestaande gebouw.</p>
<p>Koepels en glazen dakconstructies zijn toegelaten, ook in de platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen.</p>	<p>Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien.</p> <p>Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports als losse constructies.</p>

## 5.3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

### 5.3.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p><i>Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel.</i></p> <p>'Overige bijgebouwen' zijn onder meer tuinhuizen, ...</p>	<p>Binnen deze percelen zijn 2 soorten bijgebouwen mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• een collectieve luifel of carport</li><li>• overige bijgebouwen</li></ul>
<p>In de achtertuin: dit betekent achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw. Overige bijgebouwen zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook.</p>	<p><i>Overige bijgebouwen worden ingeplant</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in de achtertuin</li><li>• ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen</li><li>• ofwel op minimaal 1m van de perceelsgrens</li></ul>

### 5.3.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Een collectieve luifel of carport heeft een kroonlijsthoogte van maximum 3m.</p>
	<p><i>Overige bijgebouwen hebben in totaal een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, bijkomend bij de collectieve luifel of carport. Overige bijgebouwen zijn maximaal 3m hoog.</i></p>

### 5.3.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
<p>Materialen zoals golfplaten, niet-verduurzaamd hout, ... zijn niet toegelaten.</p>	<p>De luifel of carport worden opgetrokken in duurzame materialen.</p> <p>Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>

## 5.4. VOORSCHRIFTEN TUIN

### 5.4.1. Inrichting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel.  Bvb. tuinhuizen, serres, ...	Binnen deze percelen zijn geen bijgebouwen mogelijk, andere dan deze bedoeld onder het vorige punt (zie "5.3. Voorschriften bijgebouwen" op pag.37).
	Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.  In de tuin is het plaatsen van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.
	De tuinen dienen ingericht te worden met streekeigen beplantingen en aandacht voor de biodiversiteit.

### 5.4.2. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De verharding in tuinzone dient tot een minimum beperkt te worden.	De tuinen zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.  Afwatering van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren.

### 5.4.3. Afsluitingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Technische redenen die behoud van de muur onmogelijk kunnen maken, zijn bvb. stabiliteitsproblemen, ...	De bestaande muur t.h.v. de Heulsestraat wordt behouden. Indien behoud om technische redenen niet mogelijk is, wordt de muur herbouwd in gelijkaardige materialen.
De stijl van de bestaande muur wordt doorgetrokken als afsluiting voor de rest van deze projectzone.	Nieuwe afsluitingen op de rooilijn dienen uitgevoerd te worden in baksteen, passend bij de stijl en het kleurgebruik van de bestaande muur langs de Heulsestraat en op dezelfde hoogte als de bestaande muur
	Afsluitingen op de overige perceelsgrenzen zijn maximum 2m hoog en groen van karakter. Betonplaten of houtpanelen zijn verboden.



## 6. PROJECTZONE KUURNSESTRAAT

### 6.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p><i>Nevenfuncties zijn functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.</i></p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Zorgwoning: een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.</p> <p>Nevenfuncties die omwille van het zwaar verkeer dat ze aantrekken, het aantal verkeersbewegingen dat ze genereren, het aantal parkeerplaatsen dat ze innemen, ... de rust verstoren in de woonomgeving, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</i></p> <p><i>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensten en zorgwonen.</i></p> <p><i>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofd- en nevenvolume en niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>. <i>Tevens mag de ingenomen oppervlakte / het ingenomen volume voor de nevenfunctie die / dat van de hoofdfunctie niet overschrijden.</i></i></p> <p><i>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezige (verkeers)infrastructuur niet overschrijden. <i>Het parkeren naar aanleiding van de nevenactiviteit mag geen negatieve impact veroorzaken op het openbaar domein.</i></i></p>

### 6.2. VOORSCHRIFTEN WOONVOLUMES

#### 6.2.1. Typologie

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p><i>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</i></p> <p>Meersgezinswoningen zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>eengezinswoningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing</i></li> <li><i>gestapelde woningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing</i></li> </ul> <p>Binnen deze projectzone zijn maximum 7 individuele wooneenheden toegelaten.</p> <p>Per <i>individueel adres</i> kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning) bestaan. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.</p>
	<p><i>Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale bruto-vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, ook nadat een zorgwoning werd gecreëerd.</i></p> <p>Iedere woongelegenheden beschikt over een private buitenruimte van min. 6m<sup>2</sup>.</p>

## 6.2.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De woningen binnen deze zone sluiten harmonieus op elkaar aan en worden als één concept ontwikkeld.
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</p> <p>Een luifel springt maximaal 0,6m uit ten aanzien van de gevel.</p>	<p><u>Voorbouwlijn</u></p> <p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de verplichte voorbouwlijn. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn: minstens 50% van (de oppervlakte van) de voorgevel over de 2 verdiepingen is gesitueerd op de verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn enkel toegestaan voor eventuele luifels, niet voor terrassen of volumes.</p>
<p>Een gemeenschappelijk 'kruiwagenpad' maakt de ontsluiting van de achtertuinen mogelijk voor voetgangers.</p>	<p><u>Inplanting</u></p> <p>De woningen hebben een minimale gevelbreedte van 6m.</p> <p>Ten opzichte van de westelijke zonegrens dient een vrije strook van minimum 3m gevrijwaard te worden. Ten opzichte van de zuidelijke zonegrens dient een vrije strook van minimum 1,6m gevrijwaard te worden. Langs deze vrije stroken worden de achtertuinen ontsloten.</p> <p><i>Op de verdieping geldt een bouwdiepte van maximum 12m.</i></p> <p><i>De minimale afstand van het woonvolume tot de achterperceelsgrens is 8m.</i></p>
<p>Een zorgwoning is ook een woongelegenheden en moet dus ook een plaats voor de wagen hebben.</p> <p>Nevenfuncties die een parkeervraag genereren die niet op het eigen terrein kan opgevangen worden, kunnen dus niet toegestaan worden.</p> <p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners voorzien zijn in de wooneenheid. Deze fietsstalplaatsen moeten kwalitatief zijn.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Per woongelegenheden dient minimum 1 parkeerplaats op privaat (collectief) terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van staanplaatsen in openlucht of onder één collectieve luifel of carport.</p> <p><i>Parkeervragen verbonden aan de nevenfunctie dienen volledig te worden opgevangen op het private domein.</i></p> <p>Per wooneenheid dienen fietsstalplaatsen voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 fietsstalplaats + 1 bijkomende per voorziene slaapkamer</li> <li>• De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1m<sup>2</sup>.</li> <li>• Deze fietsstalplaatsen zijn overdekt.</li> </ul> <p><i>Er dient, waar mogelijk, ingezet te worden op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</i></p>

### 6.2.3. Gabarriet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> <p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' moet binnen het gabarriet van een denkbeeldig hellend dak (45° dakhelling) blijven.</i></p>	<p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Het gebouwde volume telt 2 bouwlagen + eventueel 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>Enkel de volledig bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,75m boven het maaiveld.</p>
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten t.o.v. het midden van de weg.</p>	<p><u>Kroonlijst</u></p> <p><i>De kroonlijsthoogte is maximaal 7,5m.</i></p> <p><i>De nokhoogte is maximaal 11m.</i></p>
	<p><u>Dakvorm</u></p> <p><i>De dakvorm is vrij te kiezen.</i></p> <p><i>In geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</i></p>

### 6.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er wordt gestreefd naar moderne architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. fermette, pastorie, hacienda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.</p>	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
	<p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>
<p>Zichtbaar blijvende delen van de gemene muur moeten op een kwalitatieve, constructief en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.</p>	<p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de eventueel resterende zichtbare delen van wachtgevels van het bestaande gebouw afgewerkt te worden met hetzelfde gevelmateriaal als dit bestaande gebouw.</p>
<p>Koepels en glazen dakconstructies zijn toegelaten, ook in de platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen.</p>	<p>Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien.</p> <p>Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports als losse constructies.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Op deze ligging, vlakbij het centrum, voorzieningen, ... lijkt het aangewezen levensloopbestendige woningen te bouwen.</p> <p>De richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen die voor sociale huisvesting gelden.</p>	<p>In het kader van levenslang wonen worden volgende elementen opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 0,9m x 1,2m</li> <li>• De hoogteverschillen bij de toegangen tot de woning en op het gelijkvloers worden beperkt tot 2 cm</li> <li>• Er is een toilet op het gelijkvloers van minstens 90 x 130cm groot waarbij de deur naar buiten open draait en gelegen is in de lange wand</li> <li>• De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> </ul>

### 6.3. VOORSCHRIFTEN LUIFEL/CARPORT

#### 6.3.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een carport is een constructie met minstens twee open wanden, bestaande uit dragende palen en een dak.</p> <p>'Collectief' houdt naast collectief gebruik en/of eigendom ook in dat de constructie als ondeelbaar geheel wordt gebouwd, d.w.z. niet in verschillende fases maar in één keer.</p>	<p>Een eventuele collectieve luifel of carport moet ingeplant worden binnen de grenzen van de zone voor luifel/carport, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

#### 6.3.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Een eventuele collectieve luifel of carport heeft een kroonlijsthoogte van maximum 3m.</p>

#### 6.3.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
<p>Materialen zoals golfplaten, niet-verduurzaamd hout, ... zijn niet toegelaten.</p>	<p>De luifel of carport worden opgetrokken in duurzame materialen.</p> <p>Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>

## 6.4. VOORSCHRIFTEN TUIN

### 6.4.1. Inrichting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel.</p> <p>Bvb. tuinhuizen, serres, ...</p>	<p>In de tuin zijn bijgebouwen mogelijk.</p> <p><i>Bijgebouwen hebben in totaal een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, bijkomend bij de luifel/carport. Bijgebouwen zijn maximaal 3m hoog.</i></p> <p>Behalve serres hebben alle bijgebouwen een plat dak en worden ze uitgevoerd in hout of baksteen.</p> <p>Afwatering moet op het eigen terrein gebeuren.</p>
<p>In de achtertuin: dit betekent achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook.</p>	<p>Bijgebouwen worden ingeplant</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in de achtertuin</li><li>• <i>op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen</i></li><li>• <i>of op minimaal 1m van de perceelsgrens</i></li></ul>
	<p>Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.</p> <p>In de tuin is het plaatsen van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.</p>
	<p>De tuinen dienen ingericht te worden met streekeigen beplantingen en aandacht voor de biodiversiteit.</p>

### 6.4.2. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De Vlaamse codex beperkt het aanbrengen van verhardingen zonder vergunning. Het beperken van verharding is van belang in het kader van waterproblematiek.</p> <p>De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.</p> <p><i>Losse verharding (bvb. kiezel, ...) geldt ook als verharding.</i></p>	<p>De tuinzone wordt minimaal verhard. Verhardingen zijn beperkt tot</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de nodige toegangen</li><li>• <i>In de voortuinstrook (de strook tussen de rooilijn en de voorgevellijn) primeert de groenaanleg. Maximum 40% van deze strook mag verhard worden.</i></li><li>• In de tuinzone is een terras toegelaten met een maximum oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Afwatering van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren.</p>

### 6.4.3. Afsluitingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Gemengde haag: mogelijkheden zijn o.a. meidoorn, sleedoorn, hazelaar, spork, lijsterbes, hulst of zelfs berk in combinatie met de klassiekers beuk en haagbeuk.</p>	<p>Afsluitingen op de perceelsgrenzen zijn maximum 2m hoog.</p> <p>Afsluitingen bestaan uit een levende, gemengde haag, <i>al dan niet ondersteund door een draad. Louter draadafsluiting, al dan niet bekleed met plantaardig materiaal of kunststof, is niet toegelaten.</i></p> <p>Betonplaten of houtpanelen zijn verboden.</p>



## 7. PROJECTZONE GESTAPELD WONEN

### 7.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p><i>Nevenfuncties zijn functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.</i></p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Zorgwoning: een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.</p> <p>Nevenfuncties die omwille van het zwaar verkeer dat ze aantrekken, het aantal verkeersbewegingen dat ze genereren, het aantal parkeerplaatsen dat ze innemen, ... de rust verstoren in de woonomgeving, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</i></p> <p><i>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensten en zorgwonen.</i></p> <p><i>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofd- en nevenvolume en niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>. <i>Tevens mag de ingenomen oppervlakte / het ingenomen volume voor de nevenfunctie die / dat van de hoofdfunctie niet overschrijden.</i></i></p> <p><i>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezige (verkeers)infrastructuur niet overschrijden. <i>Het parkeren naar aanleiding van de nevenactiviteit mag geen negatieve impact veroorzaken op het openbaar domein.</i></i></p>

### 7.2. VOORSCHRIFTEN WOONVOLUMES

#### 7.2.1. Typologie

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p><i>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</i></p> <p>Meersgezinswoningen zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</i></li> </ul> <p>Per <i>individueel adres</i> kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning) bestaan. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.</p>
	<p><i>Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale bruto-vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, ook nadat een zorgwoning werd gecreëerd.</i></p> <p><i>Iedere woongelegenheden beschikt over een private buitenruimte van min. 6m<sup>2</sup>.</i></p>

## 7.2.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De woningen binnen deze zone sluiten harmonieus op elkaar aan en worden als één concept ontwikkeld.
Een luifel springt maximaal 0,6m uit ten aanzien van de gevel.	<p><u>Voorbouwlijn</u></p> <p>De woonvolumes worden ingeplant tussen de uiterste bouwlijn en de weg.</p> <p>Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn enkel toegestaan voor eventuele luifels, niet voor terrassen of volumes.</p>
	<p><u>Inplanting</u></p> <p>De onderlinge afstand tussen twee bouwvolumes bedraagt minimum 10m.</p> <p><i>Op het gelijkvloers geldt een bouwdiepte van maximum 20m. Op de verdieping geldt een bouwdiepte van maximum 16m.</i></p>
<p>Een zorgwoning is ook een woongelegenheden en moet dus ook een plaats voor de wagen hebben.</p> <p>Nevenfuncties die een parkeervraag genereren die niet op het eigen terrein kan opgevangen worden, kunnen dus niet toegestaan worden.</p> <p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners voorzien zijn in de wooneenheid. Deze fietsstalplaatsen moeten kwalitatief zijn.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Per woongelegenheden dient minimum 1,5 parkeerplaats op privaat (collectief) terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van staanplaatsen in openlucht, onder één collectieve luifel of carport of in een (half-)ondergrondse garage.</p> <p><i>Bij (half-)ondergrondse parkings dient de in- en uitrit op een veilige manier te worden voorzien, waarbij de aansluiting op de openbare weg gebeurt via een plat stuk van minstens 5m lang.</i></p> <p><i>Parkeervragen verbonden aan de nevenfunctie dienen volledig te worden opgevangen op het private domein.</i></p> <p>Per wooneenheid dienen fietsstalplaatsen voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 fietsstalplaats + 1 bijkomende per voorziene slaapkamer</li> <li>• De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1m<sup>2</sup>.</li> <li>• Deze fietsstalplaatsen zijn overdekt.</li> </ul> <p><i>Er dient, waar mogelijk, ingezet te worden op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</i></p>



### 7.2.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> <p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak (45° dakhelling) blijven.</i></p>	<p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Het gebouwde volume telt 2 bouwlagen + eventueel 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>Enkel de volledig bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,75m boven het maaiveld.</p>
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten t.o.v. het midden van de weg.</p>	<p><u>Kroonlijst</u></p> <p><i>De kroonlijsthoogte is maximaal 7,5m.</i></p> <p><i>De nokhoogte is maximaal 11m.</i></p>
	<p><u>Dakvorm</u></p> <p><i>De dakvorm is vrij te kiezen.</i></p> <p><i>In geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</i></p>

### 7.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er wordt gestreefd naar moderne architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. fermette, pastorie, hacienda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.</p>	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
	<p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>
<p>Zichtbaar blijvende delen van de gemene muur moeten op een kwalitatieve, constructief en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.</p>	<p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de eventueel resterende zichtbare delen van wachtgevels van het bestaande gebouw afgewerkt te worden met hetzelfde gevelmateriaal als dit bestaande gebouw.</p>
<p>Koepels en glazen dakconstructies zijn toegelaten, ook in de platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen.</p>	<p>Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien.</p> <p>Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports als losse constructies.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Op deze ligging, vlakbij het centrum, voorzieningen, ... lijkt het aangewezen levensloopbestendige woningen te bouwen.</p> <p>De richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen die voor sociale huisvesting gelden.</p>	<p>In het kader van levenslang wonen worden volgende elementen opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 0,9m x 1,2m</li> <li>• De hoogteverschillen bij de toegangen tot de woning en op het gelijkvloers worden beperkt tot 2 cm</li> <li>• Er is een toilet op het gelijkvloers van minstens 90 x 130cm groot waarbij de deur naar buiten open draait en gelegen is in de lange wand</li> <li>• De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> </ul>

### 7.3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

#### 7.3.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p><i>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel.</i></p> <p>'Overige bijgebouwen' (onder meer tuinhuisen, ...) zijn hier niet toegelaten.</p>	<p>Binnen deze percelen is maar 1 soort bijgebouwen mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een collectieve luifel of carport</li> </ul>

#### 7.3.2. Gabarriet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Een collectieve luifel of carport heeft een kroonlijsthoogte van maximum 3m.</p>

#### 7.3.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p>
<p>Materialen zoals golfplaten, niet-verduurzaamd hout, ... zijn niet toegelaten.</p>	<p>De luifel of carport worden opgetrokken in duurzame materialen.</p> <p>Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>

## 7.4. VOORSCHRIFTEN TUIN

### 7.4.1. Inrichting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel.  Bvb. tuinhuizen, serres, ...	Binnen deze percelen zijn geen bijgebouwen mogelijk, andere dan deze bedoeld onder het vorige punt (zie "7.3. Voorschriften bijgebouwen" op pag.48).
	Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.  In de tuin is het plaatsen van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.
	De tuinen dienen ingericht te worden met streekeigen beplantingen en aandacht voor de biodiversiteit.

### 7.4.2. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De verharding in tuinzone dient tot een minimum beperkt te worden.	De tuinen zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.  Afwatering van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren.

### 7.4.3. Afsluitingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Gemengde haag: mogelijkheden zijn o.a. meidoorn, sleedoorn, hazelaar, spork, lijsterbes, hulst of zelfs berk in combinatie met de klassiekers beuk en haagbeuk.	Afsluitingen op de perceelsgrenzen zijn maximum 2m hoog.  Afsluitingen bestaan uit een levende, gemengde haag, <b>al dan niet ondersteund door een draad. Louter draadafsluiting, al dan niet bekleed met plantaardig materiaal of kunststof, is niet toegelaten.</b>  Betonplaten of houtpanelen zijn verboden.





**BIJLAGE 3B:  
CONTRACTUELE  
INPLANTINGS  
VOORSCHRIFTEN**

Ter aanvulling van de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling "Bergkapel" in Lendeledede, goedgekeurd door College van Burgemeester en Schepenen Lendeledede op 18/7/2018 met nummer OMV\_2018050221, hierna genoemd verkaveling "Bergkapel", dienen volgende inplantingsvoorschriften te worden nageleefd, dit behoudens eventueel strengere bindende voorwaarden uitgaande van de vergunningverlenende overheid.

## 1. ARCHITECTURAAL VOORKOMEN

In de verkaveling Bergkapel in Lendeledede moet gestreefd worden naar een harmonie tussen wonen en landschap. De kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, met sterke focus op de landschappelijke integratie, vraagt ook wat betreft de invulling van het eigen terrein extra aandacht voor kwaliteit en een goede integratie in de omgeving. Dit moet zichtbaar zijn in de vormgeving, het materiaalgebruik en het architecturaal voorkomen - zowel in het globale voorkomen van de realisatie als in de detaillering (zoals bv. materiaalkeuze, raamindeling, ...). Dit zonder afbreuk te doen aan de persoonlijke invulling en architecturale kwaliteit.

Alle bebouwing dient een hedendaagse verschijningsvorm te hebben. Er wordt gestreefd naar moderne architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. fermette, pastorijs, haciënda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.

## 2. MATERIAALKEUZE

De hoofdvolumes moeten grotendeels uitgevoerd worden in roodbruine baksteenarchitectuur.

Integratie van accenten of uitwerking van bepaalde delen in andere materialen zijn toegelaten, voor zover het kwalitatieve materialen betreft en het algemene beeld van de roodbruine baksteen overheerst voor het totaal van de bebouwing.

## 3. GEVELS KOPPELWONINGEN

Deze voorschriften zijn enkel van toepassing voor de gekoppelde woningen op kavels 2, 3, 4 en 5.

### 3.1. BEGRIPPEN

**"Woning A"**: van twee koppelwoningen de woning waarvoor eerst een omgevingsvergunning wordt uitgereikt, hierna genoemd "Woning A".

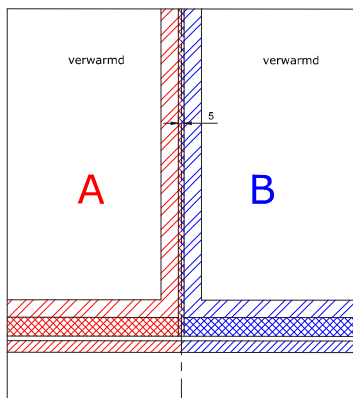
**"Woning B"**: van twee koppelwoningen de woning waarvoor pas in tweede instantie een omgevingsvergunning wordt uitgereikt, hierna genoemd "Woning B".

**"Bouwheer A"**: de bouwheer van Woning A wordt hierna genoemd "Bouwheer A".

**"Bouwheer B"**: de bouwheer van Woning B wordt hierna genoemd "Bouwheer B".

**"Zichtbare Delen"**: de delen van een zijgevel op de perceelsgrens die zichtbaar blijven, ofwel als er niet tegenaan gebouwd wordt, ofwel als er middels een carport op aangesloten wordt.

## 3.2. ALGEMEEN PRINCIPE



Situatie 1: ideaal scenario

De gevels ter plaatse van de zijkavelgrens moeten worden opgebouwd als twee los van elkaar staande (draag)muren. De bruto volumieke massa van de gebruikte metselstenen dient minstens  $1.050\text{kg/m}^3$  te zijn (categorie D2). Tussen deze zijmuren moet een ruimte worden voorzien voor isolatie van minimaal 5,00 [vijf] cm, te plaatsen elk voor de helft op beide naburige percelen (de perceelsgrens valt dus samen met het midden van de isolatie).

### “hoe”:

De zijgevel van Woning A, ter plaatse van de zijkavelgrens met Woning B, moet worden gebouwd ervan uitgaande dat later Woning B hier over de volledige lengte en hoogte tegenaan zal worden gebouwd.

Dit betekent voor Woning A dat een draagmuur moet worden opgetrokken op [minimum] 2,50 [twee en een halve] cm van de perceelsgrens.

Zodoende is er minstens 5,00 [vijf] cm ruimte beschikbaar om, symmetrisch ten opzichte van deze zijkavelgrens, isolatie aan te brengen.

### “wanneer”/“wie”:

Onverminderd het bepaalde hierna in “kosten”, is het Bouwheer A toegelaten om op zijn initiatief reeds samen met de bouwwerken van Woning A ook de gemeenschappelijke isolatie aan te brengen.

Indien dit echter niet het geval is, dan dient de gemeenschappelijke isolatie ten laatste aangebracht te worden bij het oprichten van Woning B door Bouwheer B.

### “kosten”:

Bij gebrek aan andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen Bouwheer A en Bouwheer B, geldt als regel dat de kosten voor het leveren en plaatsen van de gemeenschappelijke isolatie worden verdeeld over de Bouwheer A en Bouwheer B, elk voor de helft.

Daarentegen draagt elke bouwheer de kosten voor het optrekken van de [eigen] draagmuur op het eigen terrein.

### 3.3. BIJZONDERE GEVALLEN: AFWERKING “ZICHTBARE DELEN”

In het algemeen principe (zie “3.2. Algemeen principe” op pag. 3) wordt er vanuit gegaan dat beide woningen (Woning A en Woning B) hetzelfde gabariet volgen. Indien Bouwheer B beslist om niet volgens hetzelfde gabariet te bouwen als Bouwheer A (of indien bij latere verbouwingen het gabariet gewijzigd wordt zodat het niet langer overeenkomt), blijven bepaalde delen van de zijgevel (van Woning A óf Woning B) op de perceelsgrens zichtbaar. In wat volgt wordt bepaald volgens welke regels deze ‘zichtbare delen’ afgewerkt moeten worden en op welke wijze de kosten hiertoe verdeeld worden. De algemene principes hiertoe worden geschetst, en er worden een aantal voorbeelden gegeven (niet limitatief).

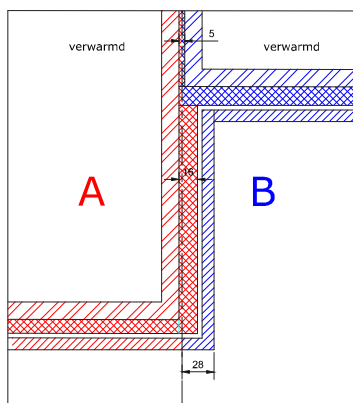
#### 3.3.1. Hoe - wanneer - wie

##### **Woning B laat delen van de zijgevel van Woning A zichtbaar**

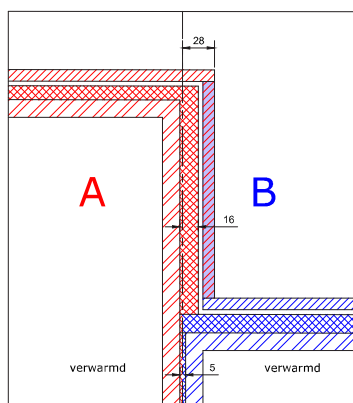
Indien Woning B bepaalde delen van de zijgevel van Woning A zichtbaar laat, dienen de nodige voorzorgen genomen/ingrepen te gebeuren in functie van een kwaliteitsvolle afwerking van de Zichtbare Delen van Woning A, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping(en).

Deze situatie kan zich aldus voordoen in volgende gevallen (zowel bij initiële bouwwerken als bij latere verbouwing):

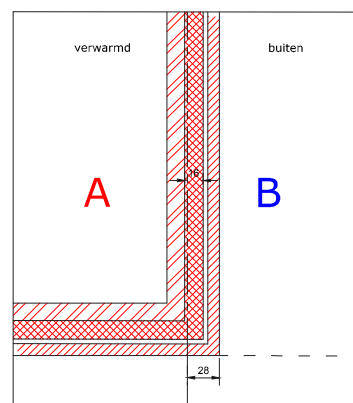
- voorgevel Woning B springt (gedeeltelijk) achteruit tegenover Woning A (= situatie 2)
- achtergevel Woning B (of garage) springt in tegenover Woning A (of garage) (= situatie 3)
- woning B heeft, in tegenstelling tot Woning A, geen bouwlaag in het dakvolume (= situatie 4)
- woning B heeft geen garage (of heeft een carport), en laat de zijgevel van de garage van Woning A vrij (= situatie 4)



Situatie 2:  
voorgevel B springt achteruit  
A en B verwarmd



Situatie 3:  
achtergevel B springt in  
A en B verwarmd



Situatie 4:  
geen gebouwd volume t.h.v. Woning B  
A verwarmd - B onverwarmd (buiten)



**“hoe”:**

In dit geval is Bouwheer B vooreerst verplicht toe te laten dat de afwerking van het zichtbaar blijvend gedeelte van de zijgevel van Woning A op eigendom van Bouwheer B gebeurt; evenwel beperkt tot een breedte van maximum 28,00 [achtentwintig] cm t.o.v. de zijkavelgrens.

Het materiaal voor de afwerking van de zijgevel zal moeten voldoen aan de bepalingen hierna (zie *“Materiaalkeuze afwerking zichtbare delen” op pag. 8*).

**“wanneer”/“wie”:**

Uiterlijk gelijktijdig met de bouwwerken van Woning B is Bouwheer B verplicht in te staan voor de afwerking van de Zichtbare Delen van Woning A, en voor het aanbrengen van de gemeenschappelijke isolatie.

Indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B, heeft Bouwheer A evenwel echter ten allen tijde het recht om op eigen initiatief en (voorgesloten) kosten gemeenschappelijke isolatie tegen de zijgevel aan te brengen. De [tijdelijke] afwerking van de zijgevel valt ten laste van de Bouwheer A.

## Woning A laat delen van de zijgevel van Woning B zichtbaar

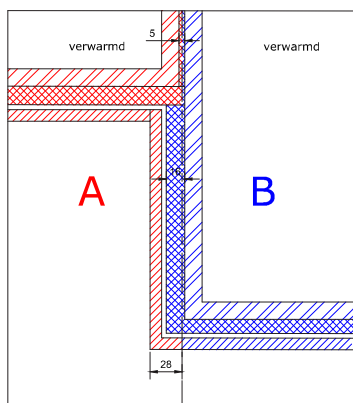
Indien Woning A bepaalde delen van de zijgevel van de toekomstige Woning B (die pas in een later stadium zal gebouwd worden) zichtbaar laat, dienen de nodige voorzorgen genomen/ingrepen te gebeuren in functie van een kwaliteitsvolle afwerking van de Zichtbare Delen van Woning B, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping(en). Deze voorzorgsmaatregelen dringen zich op omdat het bij de bouwwerken van Woning A nog onduidelijk is hoe de latere inplanting van Woning B zich t.o.v. Woning A zal positioneren.

Woning A kan bepaalde delen van de zijgevel van de toekomstige Woning B zichtbaar laten, indien

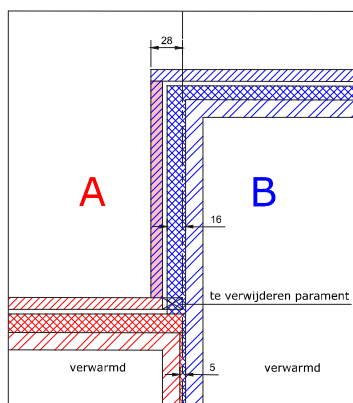
- Bouwheer A geen gebruik maakt van de maximale bouwdiepte en het maximale gabariet zoals voorzien in het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften,
- en Bouwheer B beslist om een bouwdiepte of gabariet te realiseren, groter dan de bouwdiepte/het gabariet van Woning A

Deze situatie kan zich aldus voordoen in volgende gevallen (zowel bij initiële bouwwerken als bij latere verbouwing):

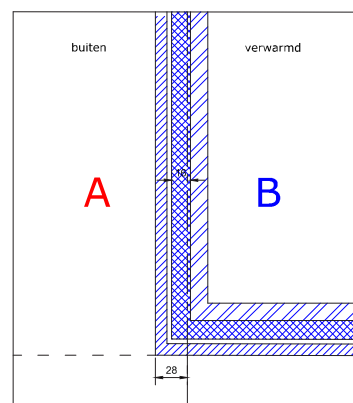
- voorgevel Woning A springt (gedeeltelijk) achteruit tegenover de voorbouwlijn en tegenover Woning B (= situatie 5)
- achtergevel Woning A (of garage) springt in tegenover de maximale bouwdiepte of tegenover Woning B (of garage) (= situatie 6)
- woning A heeft, in tegenstelling tot Woning B, geen bouwlaag in het dakvolume (= situatie 7)
- woning A heeft geen garage (of heeft een carport), en laat de zijgevel van de garage van Woning B vrij (= situatie 7)



Situatie 5:  
voorgevel A springt achteruit  
A en B verwarmd



Situatie 6:  
achtergevel A springt in  
A en B verwarmd



Situatie 7:  
geen gebouwd volume t.h.v. Woning A  
A onverwarmd (buiten) - B verwarmd

**“hoe”:**

In dit geval is de Bouwheer A vooreerst verplicht toe te laten dat de afwerking van het zichtbaar blijvend gedeelte van de zijgevel van Woning B op eigendom van Bouwheer A gebeurt; evenwel beperkt tot een breedte van maximum 28,00 [achtentwintig] cm t.o.v. de zijkavelgrens. Bovendien geldt er een absoluut verbod op openingen in de voor-of achtergevel binnen deze strook van 28,00 [achtentwintig] cm tov de zijkavelgrens.

Bovendien heeft Bouwheer B het recht om een gedeelte van het parament van de voor-of achtergevel van Woning A te verwijderen om de isolatie continu te laten doorlopen. Het verwijderen van het paramentswerk dient evenwel tot een minimum te worden beperkt.

Het materiaal voor de afwerking van de zijgevel zal moeten voldoen aan de bepalingen hierna (zie *“Materiaalkeuze afwerking zichtbare delen” op pag. 8*).

**“wanneer”/“wie”:**

Uiterlijk gelijktijdig met de bouwwerken van Woning B is Bouwheer B verplicht in te staan voor de afwerking van de Zichtbare Delen van Woning B, en voor het aanbrengen van de gemeenschappelijke isolatie.

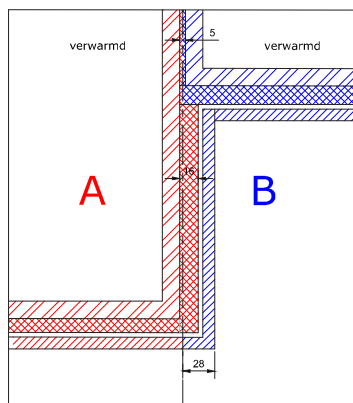
Indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B, heeft Bouwheer A evenwel echter ten allen tijde het recht om op eigen initiatief en (voorgesloten) kosten gemeenschappelijke isolatie tegen de zijgevel aan te brengen. De [tijdelijke] afwerking van de zijgevel valt ten laste van de Bouwheer A.

### 3.3.2. Materiaalkeuze - kosten

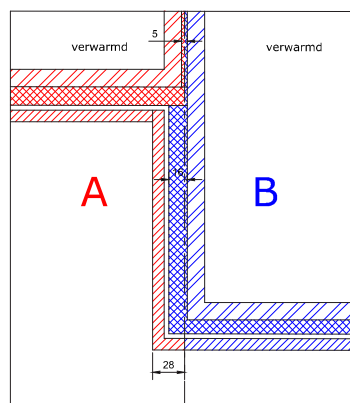
*De kleuren in bijgevoegde schema's geven aan in welk materiaal de afwerking van de zichtbare delen dient te gebeuren: de kleur geeft aan welke bouwheer het afwerkingsmateriaal bepaalt (én betaalt).*

#### **“materiaalkeuze”:**

De afwerking van de zichtbare delen bij het inspringen t.o.v. de voorbouwlijn (= situatie 2 en 5) dient te gebeuren in hetzelfde gevelmateriaal als de woning die inspringt t.o.v. de voorbouwlijn.

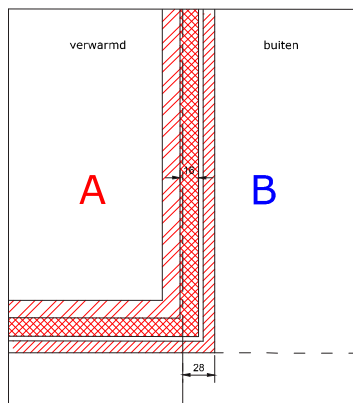


Situatie 2:  
voorgevel B springt achteruit  
A en B verwarmd

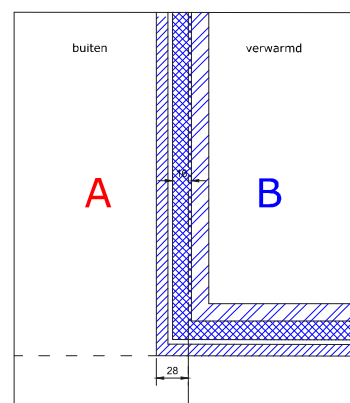


Situatie 5:  
voorgevel A springt achteruit  
A en B verwarmd

De afwerking van de zichtbare delen door het creëren van een volledig vrije zijgevel (= situatie 4 en 7, wanneer één van beide woningen geen bouwlaag in het dakvolume of geen garage realiseert, in tegenstelling tot de aanpalende woning) dient te gebeuren in hetzelfde gevelmateriaal als de woning waarvan de zichtbare zijgevel deel uitmaakt.



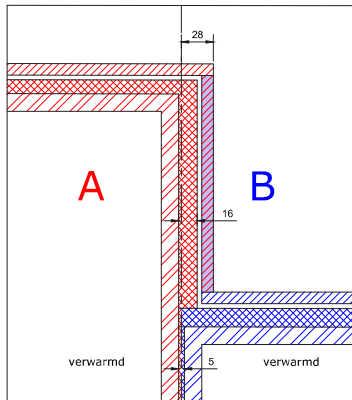
Situatie 4:  
geen gebouwd volume t.h.v. Woning B  
A verwarmd - B onverwarmd (buiten)



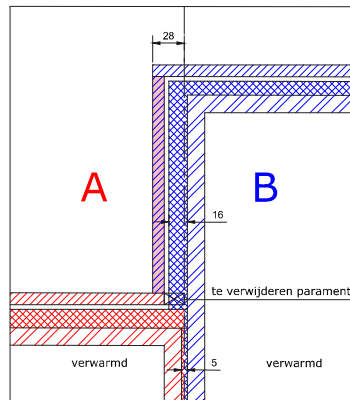
Situatie 7:  
geen gebouwd volume t.h.v. Woning A  
A onverwarmd (buiten) - B verwarmd

De afwerking van de zichtbare delen bij het uitspringen t.o.v. de achtergevellijn (= situatie 3 en 6) gebeurt

- in principe: in hetzelfde gevelmateriaal als de woning die uitspringt.
- of
- in onderling overleg tussen beide bouwheren: in een vrij te kiezen gevelmateriaal.



Situatie 3:  
achtergevel B springt in  
A en B verwarmd



Situatie 6:  
achtergevel A springt in  
A en B verwarmd

#### “kosten”:

Bij gebrek aan andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen Bouwheer A en Bouwheer B, geldt als regel dat de kosten voor de afwerking van de gemeenschappelijke zijgevel en voor het leveren en plaatsen van de isolatie, als volgt worden verdeeld:

- de kosten van de gemeenschappelijke isolatie tussen beide verwarmde volumes: vallen voor de helft ten laste van Bouwheer A en voor de andere helft ten laste van Bouwheer B
- de kosten van de isolatie ter afwerking van zichtbaar blijvende delen: vallen ten laste van de bouwheer wiens volume uitsteekt t.o.v. het aanpalende volume
  - in situatie 2, 3 en 4 vallen deze kosten dus ten laste van Bouwheer A
  - in situatie 5, 6 en 7 vallen deze kosten dus ten laste van Bouwheer B
- de kosten van het gevelmateriaal ter afwerking van zichtbaar blijvende delen: vallen ten laste van de bouwheer die het materiaal bepaalt, conform de hiervoor geformuleerde regels (*zie vorige bladzijde*)
  - in situatie 4 en 5 vallen deze kosten dus ten laste van Bouwheer A
  - in situatie 2 en 7 vallen deze kosten dus ten laste van Bouwheer B
  - in situatie 3 vallen deze kosten in principe ten laste van Bouwheer A, tenzij er door Bouwheer B voor een ander materiaal gekozen wordt: dan staat Bouwheer B in voor de meerprijs die gepaard gaat met de materiaalkeuze van zijn/haar voorkeur
  - in situatie 6 vallen deze kosten in principe ten laste van Bouwheer B, tenzij er door Bouwheer A voor een ander materiaal gekozen wordt: dan staat Bouwheer A in voor de meerprijs die gepaard gaat met de materiaalkeuze van zijn/haar voorkeur

### 3.4. BIJZONDERE GEVALLEN: ONVERWARMDE BINNENRUIMTE

#### Onverwarmde binnenruimte in Woning B

Indien in Woning B een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt welke grenst aan de zijkavelgrens met Woning A (= situatie 8), dienen de nodige voorzorgen genomen/ingrepen te gebeuren in functie van de thermische isolatie van de zijgevel van Woning A, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping(en).

Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen in het geval van het aanbouwen van een [onverwarmde] garage.

#### “hoe”:

In dit geval is Bouwheer B vooreerst verplicht toe te laten dat de isolatie van het deel van de zijgevel van woning A welke grenst aan de onverwarmde ruimte, op eigendom van Bouwheer B gebeurt; evenwel beperkt tot een breedte van maximum 14,00 [veertien] cm t.o.v. de zijkavelgrens.

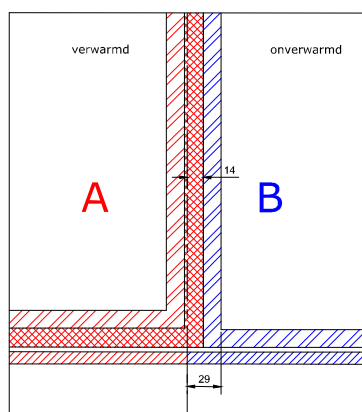
#### “wanneer”/“wie”:

Uiterlijk gelijktijdig met de bouwwerken van Woning B is Bouwheer B verplicht in te staan voor het aanbrengen van de nodige [thermische] isolatie van de zijgevel van Woning A.

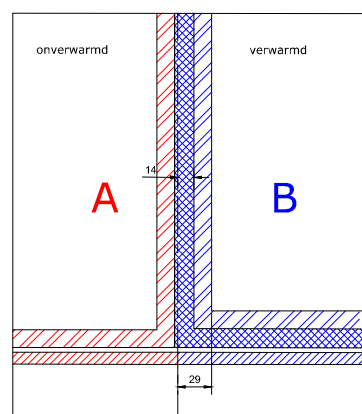
Indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B, heeft Bouwheer A evenwel echter ten allen tijde het recht om op eigen initiatief en (voorgeschoten) kosten gemeenschappelijke isolatie tegen de zijgevel aan te brengen. De [tijdelijke] afwerking van de zijgevel valt ten laste van de Bouwheer A.

#### “kosten”:

Bij gebrek aan andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen Bouwheer A en Bouwheer B, geldt als regel dat de kosten voor het aanbrengen van de isolatie ten laste vallen van Bouwheer A.



Situatie 8:  
A verwarmd - B onverwarmd



Situatie 9:  
A onverwarmd - B verwarmd

#### Onverwarmde binnenruimte in woning A

Indien in Woning A een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt welke grenst aan de zijkavelgrens met Woning B (= situatie 9), gebeurt het optrekken van de zijgevel van Woning A conform de bepalingen voor het algemeen principe (zie “3.2. Algemeen principe” op pag. 3). Op dit ogenblik is immers nog niet gekend hoe de indeling van Woning B zal zijn.

Indien de bouwheer van Woning B een verwarmde ruimte wenst in te richten, palend aan deze onverwarmde ruimte in Woning A, staat Bouwheer B in voor de nodige isolatie (op eigen terrein en op eigen kosten).

## 4. HAGEN, AFSLUITINGEN EN POORTEN

### 4.1. HAGEN

Afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen moeten bestaan uit een levende haag, bestaande uit een gemengde, streekeigen beplanting. Mogelijke beplantingen zijn o.a. meidoorn, sleedoorn, hazelaar, spork, lijsterbes, hulst of zelfs berk in combinatie met de klassiekers beuk en haagbeuk.

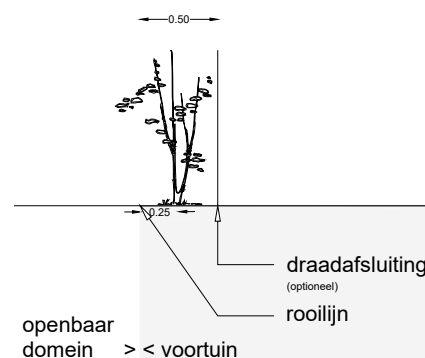
De hoogte van de hagen wordt bepaald in de verkavelingsvoorschriften. De eigenaar van het perceel zorgt dat de haag op een dergelijke manier onderhouden wordt (snoei-beheer) dat deze vastgelegde hoogte aangehouden wordt.

#### Hagen t.h.v. de rooilijn

De eerste aanplanting van de hagen t.h.v. de rooilijn gebeurt door Leiedal en wordt ten laatste uitgevoerd in het plantseizoen, volgend op de voltooiing van alle woningen in één aaneengesloten straatdeel. Het plantgoed wordt ingeplant op 25 cm achter de rooilijn (*zie figuur hiernaast*).

Eventuele draadconstructies moeten door de eigenaars zelf worden voorzien, en dienen geplaatst te worden op 50cm achter de rooilijn.

Verder onderhoud van de haag (inclusief heraanplant van kapotte planten, ...) is ten laste van de eigenaar van het perceel. Hierin komt Leiedal niet tussen.



### 4.2. AFSLUITINGEN

Hagen op de perceelsgrenzen mogen voorzien worden van een draadconstructie ter afsluiting van het perceel. Indien een dergelijke draadconstructie voorzien wordt, dient deze uitgevoerd te worden in zwart of antracietkleurig materiaal. De draadconstructie mag maximum even hoog zijn als de maximale hoogte van de haag waarnaast ze staat.

Indien een dergelijke draadconstructie voorzien wordt langs de perceelsgrenzen met het openbaar domein, moet deze draadconstructie - vanaf het openbaar domein gezien - achter de haag geplaatst worden.

### 4.3. POORTEN

Een opening maken in de haag om niet-gemotoriseerd verkeer toegang te geven tot het perceel is toegelaten.

Indien men deze opening in de haag wil voorzien van een poort, moet deze poort uitgevoerd worden in kwalitatieve materialen en moet ze even hoog zijn als de haag. Indien een dergelijke poort voorzien wordt, dient deze uitgevoerd te worden in zwart of antracietkleurig materiaal.

Voor de percelen 8 t.e.m. 12 is het verplicht om de opening in de haag ter hoogte van de oprit (t.h.v. de zuidelijke perceelgrens) af te sluiten met een poort zoals hierboven beschreven.

## 5. PUBLICITEIT

Tenzij strengere voorschriften gelden in een verordening, bestaat de enige toegelaten publiciteit uit een naamplaat op eigen perceel, al dan niet verlicht, van maximum 0,20 [nul komma twintig] m<sup>2</sup> oppervlakte, bevestigd aan de woning of aan de afsluiting in de voortuin. Enkel het gebruik van niet-bewegende verlichting voor de naamplaat is toegelaten.

## 6. OPRITTEN – PARKEERPLAATSEN – CARPORTS

### Inplanting

Per woonéénheid moet minstens één garage, carport of standplaats in openlucht worden voorzien op eigen terrein. De locatie van deze garage, carport of standplaats wordt weergegeven in de vergunningsaanvraag.

Voor de percelen 12 t.e.m. 17 is een garage of carport enkel toegelaten in de zone voor woonvolume. Een bijkomende standplaats (in openlucht) voor een wagen is toegelaten, voor zover deze achter de voorbouwlijn van het gebouwde woonvolume ligt. Dit betekent dat het mogelijk is om

- naast het gebouwde woonvolume een standplaats te realiseren (standplaatsen voor een wagen in openlucht zijn toegelaten buiten de zone voor woonvolume.)
- op de oprit vóór de garage of carport een standplaats te realiseren, indien deze garage of carport minstens 6m terugspringt t.o.v. de voorbouwlijn van het gebouwde woonvolume.

(zie figuren hiernaast)

### Vormgeving

Overdekte parkeerplaatsen (carport of garage) worden integraal met de woning ontworpen en zijn in harmonie met de architectuur van de woning.

Er wordt ook de nodige aandacht besteed aan de afwerking van de carport of garage t.o.v. de burens.

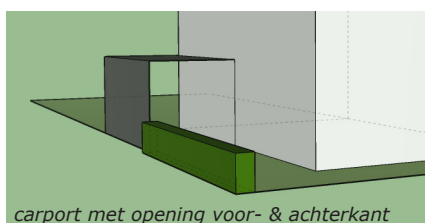
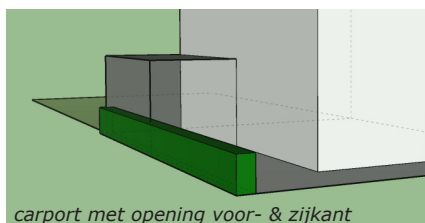
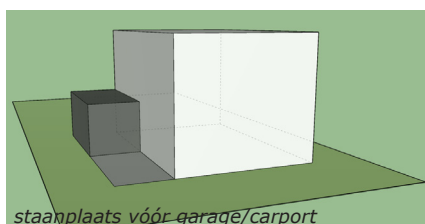
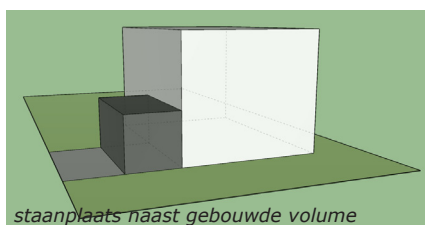
### Garages

Voor de afwerking van zichtbare delen van garages op de perceelsgrens tussen beide burens verwijzen we naar de principes beschreven in voorgaande (zie "3. Gevels koppelingen" op pag. 2).

### Carports

Een carport is een constructie bestaande uit dragende palen (of een bevestiging aan de zijgevel van de woning) en een dak, en heeft minstens 2 open zijden. Deze open zijden kunnen zich bevinden aan de voorkant + zijkant (t.h.v. de perceelsgrens), of aan de voorkant + achterkant, zgn. 'doorrijtypologie' (zie figuren hiernaast).

Voor de percelen 8 t.e.m. 12 is het verplicht om de eventuele carport uit te voeren in dezelfde kleur als de poort, die deze carport afsluit t.o.v. het openbaar domein (zie "4.2. Poorten" op pag. 11). Deze carport dient ingeplant te worden op de voorbouwlijn van de aangeduide zone voor carport, zijnde op 60cm achter de rooilijn.





### **Standplaatsen**

Eventuele niet-overdekte parkeerplaatsen, bijkomend aan de éne verplichte garage/carport/standplaats, worden aangelegd in waterdoorlatende verharding (bijvoorbeeld grasdallen, gewapend gras, grind... aangelegd op een waterdoorlatende ondergrond).

### **Opritten**

Verhardingen worden zoveel als mogelijk beperkt. Opritten mogen verhard worden voor zover ze de nodige toegang zijn tot de garage, carport of standplaats.

De aansluiting van de oprit voor de wagen op het openbaar domein wordt voorzien aansluitend bij de zijperceelsgrens. De ligging van de oprit en garage/carport/staanplaats wordt per kavel weergegeven in het verkavelingsplan.

Openingen maken in de haag om gemotoriseerd verkeer toegang te geven tot het perceel is enkel toegelaten ter hoogte van deze opritten zoals voorzien in het verkavelingsplan en/of de aanleg van de wegenis op het terrein.

## **7. WERFINRICHTING**

Tijdens de werffase moeten alle redelijke maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat er schade wordt toegebracht aan de inrichting van het openbaar domein. Deze inrichting van het openbaar domein omvat zowel de aangelegde wegenis als de omliggende groenzone, eventuele aanplantingen, fiets- en voetgangerswegen, ondergrondse infrastructuur, ...

De werf moet op eigen terrein ingericht worden. Plaatsing van eventuele kranen, cabines, tijdelijke opslag van bouwmaterialen, ... moet dus op het eigen perceel gebeuren. Inname van het openbaar domein in functie van deze werfinrichting is niet toegestaan.

Leveringen van materiaal d.m.v. mobiele kranen, ... zijn toegestaan, indien deze beperkt zijn in de tijd, de hinder voor de aanpalenden zoveel als mogelijk geminimaliseerd wordt en er geen schade wordt toegebracht aan de inrichting van het openbaar domein (zie hoger).

*Deze voorzorgsmaatregelen en regels m.b.t. de inrichting van het openbaar domein en de werfinrichting moeten steeds nageleefd worden, ongeacht wie eigenaar is van deze publieke delen (zijnde in eerste fase Leiedal, of in een latere fase de gemeente - na overdracht van het openbaar domein aan de gemeente).*

