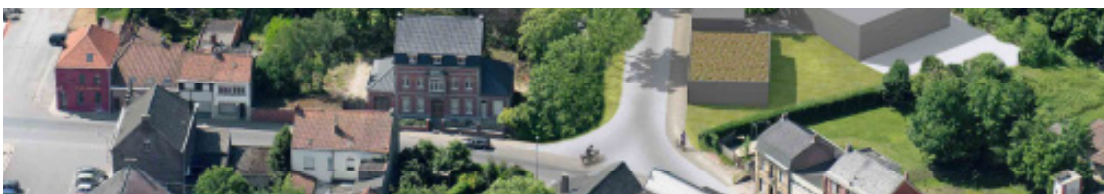


stad menen  
Verkaveling bramier



juni 2022, **stedenbouwkundige 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)  
[ondernemen@leiedal.be](mailto:ondernemen@leiedal.be)

**Ontwerper:**

Nele Vandaele

**In samenwerking met:**

Tine Claeys

Petra Decant

Soetkin Decaluwé

## Leeswijzer

Het plangebied maakt deel uit van het gemeentelijk RUP  
Lauwe Stationsomgeving (definitief vastgesteld door de  
gemeenteraad op 28 november 2016).

Opgemaakt te Kortrijk op 29 juni 2022.

Nele Vandaele



# **BIJLAGE 3A: VERKAVELINGS VOORSCHRIFTEN**

# Inhoudsopgave

<b>0.</b>	<b>ALGEMEEN.....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>BESTEMMING.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>VOORSCHRIFTEN BOUWZONE.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Typologie	6
2.2.	Inplanting	6
2.3.	Gabariet	8
2.4.	Verschijningsvorm	9
<b>3.</b>	<b>VOORSCHRIFTEN ZONE VOOR CARPORT. ..</b>	<b>10</b>
3.1.	Inplanting	10
3.2.	Gabariet	10
3.3.	Verschijningsvorm	10
<b>4.</b>	<b>VOORSCHRIFTEN TUINZONE.....</b>	<b>11</b>
4.1.	Inrichting	11
4.2.	Verhardingen	11
4.3.	Afsluitingen	11

Voor loten 1 tot 3 gelden volgende verkavelingsvoorschriften:

## 0. ALGEMEEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er kunnen hoogteverschillen aanwezig zijn met het aanpalend perceel. De bouwheren krijgen vrijheid om deze eventuele overgangen op de voor hen meest geschikte manier in te richten.</p> <p>Dit kan in de vorm van een keermuur, een helling/ talud of eventueel in het bouwvolume voorzien worden.</p> <p>Het is evenwel belangrijk om bij de individuele bouwvergunning te kunnen oordelen of deze aansluiting op een kwaliteitsvolle en aandachtige manier gebeurt</p>	<p>Voor een goede aansluiting op aanpalende percelen kunnen aanpassingen aan het reliëf nodig zijn.</p> <p>De wijze van aansluiting op het terrein van de aanpalende percelen maakt deel uit van de individuele omgevingsvergunning</p>

## 1. Bestemming

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p>	<p><b>Hoofdbestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevens geschikt zijn aan elkaar. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofd- of als nevenfunctie voorkomen.</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café...</p> <p>Horeca (niet toegelaten): discotheek, feestzaal, carting...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: kindercrèche...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: wellness...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, tuinpaden...</p>	<p><b>Aan wonen verwante activiteiten</b></p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsdiensten, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Aan wonen verwante activiteiten mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Enkel aan wonen verwante activiteiten, inpasbaar in de omgeving (beperkte lawaai-, stof- en geurhinder) en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinhandel meer dan 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>• horeca met lawaaihinder voor de omgeving;</li> <li>• milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;</li> <li>• seveso-inrichtingen als bedoeld in artikel 3 § 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.'</li> </ul> <p>De aan wonen verwante activiteiten zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>
	<p>Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.</p>

## 2. Voorschriften bouwzone

### 2.1. TYPOLOGIE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Voor meer toepassingen m.b.t. typologie wordt ook verwezen naar de stedenbouwkundige verordeningen van het bouwreglement van de stad Menen.</p> <p>Een zorgwoning voldoet aan de VCRO-regelgeving, van toepassing op het ogenblik van de omgevingsvergunningaanvraag- van de betreffende bouwheer.</p>	<p>Volgende gebouwentypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• eengezinswoningen in aaneengesloten of halfopen bebouwing</li></ul> <p>Per perceel kan maximum één ondergeschikte zorgwoning ingericht worden.</p> <p>Deze ondergeschikte woning kan nooit volledig afgesplitst worden en blijft onderdeel van de hoofd woning op dat perceel. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50 m<sup>2</sup> groot.</p>

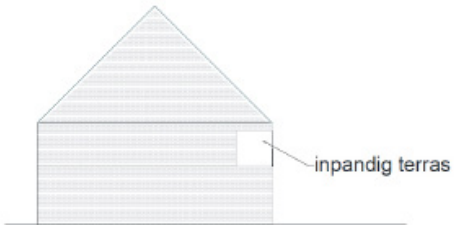
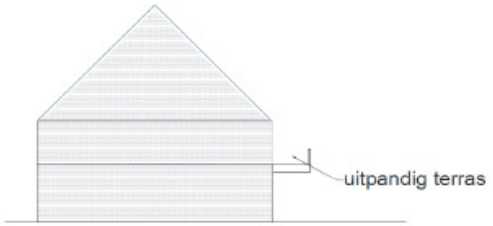
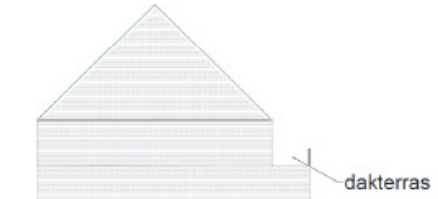
### 2.2. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De gebouwen moeten ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Het volume mag kleiner doch niet groter zijn dan de contouren op het plan.</p>
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.</p>	<p><b>Voorbouwlijn</b> Verplichte bouwlijn op de rooilijn voor loten 2 en 3. Verplichte bouwlijn conform het verkavelingsplan voor lot 1.</p> <p>De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan.</p> <p>Minstens 50% van de voorgevel dient volledig op de verplichte bouwlijn gebouwd te worden zonder hierbij de typologie (aaneengesloten of halfopen bebouwing) te wijzigen.</p>
	<p><b>Inplanting</b> Voor de loten 1 en 3 moeten de zijgevels aansluiten op lot 2 en verplicht ingeplant worden op de zijperceelsgrens over de 2 bouwlagen.</p> <p>Beide zijgevels van lot 2 worden verplicht op de zijperceelsgrenzen ingeplant over de 2 bouwlagen.</p>
	<p><b>Vrije zijstroken</b> Halfopen bebouwing voor lot 1 en 3: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Parkeerplaats: carport, inpandige garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), ...</p> <p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners voorzien zijn in de wooneenheid.</p>	<p><b>Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Per woongelegenheden dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carports kunnen enkel voorzien worden in de zone voor carport of de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Indien carports in de bouwzone worden voorzien, dienen ze op minstens 1m afstand van (het verlengde van) de verplichte bouwlijn te worden ingeplant.</li> <li>• Garages en/of individuele staanplaatsen kunnen voorzien worden in de bouwzone op minstens 1 meter afstand van de verplichte bouwlijn, met uitzondering van lot 3.</li> <li>• Een individuele overdekte staanplaats kan door beperkt terug te springen in de bouwzone.</li> <li>• Een staanplaats in openlucht is mogelijk in de bouwzone (loten 1 en 3) indien kleiner gebouwd wordt dan de contouren van de bouwzone, vóór de zone voor carport of in de zone voor carport.</li> </ul> <p>Voor de fietsstalplaatsen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimum 2 fietsstalplaatsen + 1 bijkomende per slaapkamer vanaf een tweede slaapkamer;</li> <li>• de minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1m<sup>2</sup>.</li> <li>• fietsstalplaatsen zijn overdekt.</li> </ul> <p>Er dient zoveel mogelijk ingezet te worden op waterdoorlatende materialen en op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen in open lucht.</p>



## 2.3. GABARIET

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p><b>Bouwdiepte</b> De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdiepingen moet beperkt blijven tot de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan (maximum 12m).</p>
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> <p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume.</p>	<p><b>Aantal bouwlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplicht minimum 2 bouwlagen.</li> </ul> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Een (half)-ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 1,5 meter boven het maaiveld.</p>
	<p><b>Dakvorm</b> De dakvorm is hellend, met een hellingsgraad van 45° aan de straatzijde en een kroonlijsthoogte van maximaal 7,5 m.</p> <p>Een uitbouw langs de achterzijde kan voorzien zijn van een plat dak.</p>
	<p><b>Aansluiting</b> De kroonlijsthoogte en nokhoogte sluiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ofwel aan op de eerst vergunde woning</li> <li>- ofwel is er een verschil van minimum vijf rijen gevelmetselwerk ten aanzien van de eerst vergunde woning.</li> </ul>
	<p><b>Terrassen en uitbouwen</b> Inpandige terrassen zijn toegelaten. Uitpandige terrassen zijn niet toegelaten. Dakterrassen en dakkappen zijn aan de voorgevel beperkt tot maximaal 30% van de gevelbreedte.</p> <p>Uitbouwen ten opzichte van de bouwzone zijn niet toegestaan - ook niet op de verdiepingen.</p>
	<p><b>Groendak</b> Alle platte daken van gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien met uitzondering van carports, garages en bijgebouwen. Dit geldt niet voor dakterrassen of als er met doorschijnende of doorzichtige materialen gewerkt wordt.</p>

## 2.4. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Voor de gevels wordt geopteerd voor kleinschalige materialen.	Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van gevel- en dakmaterialen moet harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.
Zichtbaar blijvende delen van de gemene muur moeten op een kwalitatieve, constructief en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.	<b>Wachtgevel</b> Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaan.  Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.
De richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen die voor sociale huisvesting gelden.	<b>Levenslang wonen</b> In het kader van levenslang wonen worden volgende elementen opgelegd: <ul style="list-style-type: none"><li>• in de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 0,9 m x 1,2 m;</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 130 cm 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. Voorschriften zone voor carport

#### 3.1. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Een carport kan ingeplant worden binnen de grenzen van de zone voor carport en de bouwzone, zoals deze zijn aangeduid op het verkavelingsplan en minstens 1 meter achter (het verlengde van) de verplichte voorbouwlijn.

#### 3.2. GABARIET

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Een carport heeft een maximale dakrand van 3,5m en heeft een plat dak.

#### 3.3. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Materialen zoals golfplaten zijn niet toegelaten.	De carport wordt opgetrokken in duurzame materialen (hout of baksteen). Een carport is minstens open aan de voorzijde. Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.

## 4. Voorschriften tuinzone

### 4.1. INRICHTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume in de bouwzone, opgericht in de tuinzone van het perceel .</p> <p>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, serres, ...</p>	<p><b>Binnen de tuinzone zijn bijgebouwen mogelijk.</b></p> <p><b>Bijgebouwen zijn maximaal 20 m<sup>2</sup> groot en maximaal 3 m hoog.</b></p> <p>Bijgebouwen hebben een plat dak.</p> <p>Afwatering moet op het eigen terrein gebeuren.</p>
<p>In de achtertuin: dit betekent achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw. <b>Bijgebouwen zijn ook toegelaten in de zijtuinstrook (= carportzone), mits aansluitend op carport.</b></p>	<p>Bijgebouwen worden ingeplant:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in de achtertuin;</li><li>• in de zone voor carport, achter de carport</li><li>• op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen</li><li>• of op minimaal 1 meter van de perceelsgrens;</li></ul>
	<p>Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.</p> <p>In de tuinzone is het plaatsen van hinderlijke goederen: afval, autowrakken en/of containers verboden.</p>

### 4.2. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De Vlaamse codex beperkt het aanbrengen van verhardingen zonder vergunning.</p> <p>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>Verhardingen in de tuinzone zijn beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de nodige toegangen en</li><li>• een terras met een maximum oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Afwatering van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren.</p> <p>Er dient maximaal ingezet te worden op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</p>

### 4.3. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p><i>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren.</i></p> <p><i>De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</i></p> <p>Betonplaten zijn verboden.</p>



**Bijlage 3B:  
Contractuele  
inplantings  
voorschriften**

Ter aanvulling van de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling "Bramier" in Lauwe, goedgekeurd door College van Burgemeester en Schepenen Mene op 11 januari 2023 met nummer O/2022/313, hierna genoemd verkaveling "Bramier", dienen volgende inplantingsvoorschriften te worden nageleefd, dit behoudens eventueel strengere bindende voorwaarden uitgaande van de vergunningverlenende overheid.

## 1. Architecturaal Voorkomen

In de verkaveling Bramier in Lauwe moet gestreefd worden naar een harmonie tussen wonen, bedrijvigheid en landschap. De kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, met sterke focus op de landschappelijke integratie en de typische terreinkenmerken vragen ook wat betreft de invulling van het eigen terrein extra aandacht voor de uitvoering van en de goede integratie van het gebouw 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, pastorij, hacienda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.

## 2. Materiaalkeuze

De hoofdvolumes moeten grotendeels uitgevoerd worden in rood-bruine 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 rood-bruine baksteen overheerst voor het totaal van de bebouwing.

## 3. Gevels

### 3.1. BEGRIPPEN

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

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

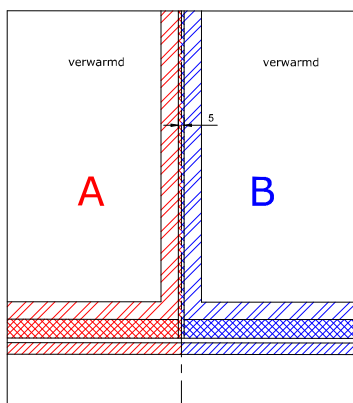
**"Bouwheer A"**: de bouwheer van Woning A wordt hierna genoemd "Bouwheer A".

**"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, of als er middels een carport op aangesloten wordt.

## 3.2. ALGEMEEN PRINCIPE

De tekeningen zijn niet op schaal en dienen hier louter ter verduidelijking van het principe.



Situatie 1: ideaal scenario

De gevels ter plaatse van de zijperceelsgrens 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 zijperceelsgrens 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 zijperceelsgrens, 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).

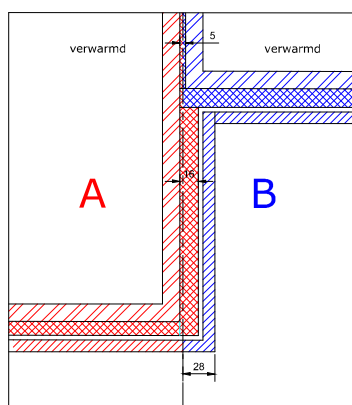
#### 3.3.1. Hoe - wanneer - wie

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

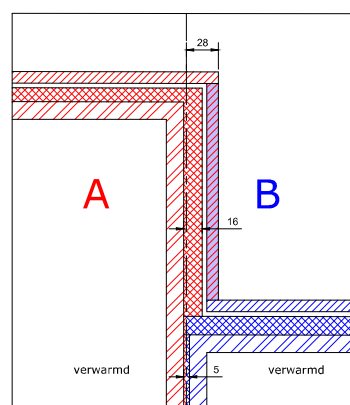
Indien Woning B bepaalde delen van de zijgevel van Woning A zichtbaar laat, dienen de nodige voorzorgen genomen/ingrepen te gebeuren in functie van een kwaliteitsvolle afwerking van de Zichtbare Delen van Woning A, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping(en).

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 springt in tegenover Woning A (= situatie 3)



Situatie 2:  
voorgevel B springt achteruit  
A en B verwarmd



Situatie 3:  
achtergevel B springt in  
A en B verwarmd



**“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 zijperceelsgrens.

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

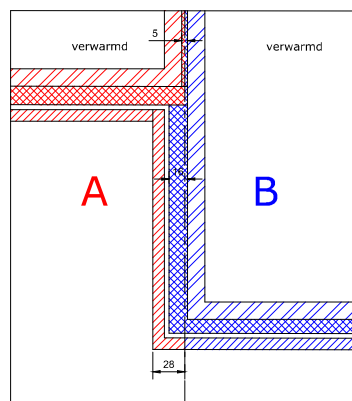
Indien Woning A bepaalde delen van de zijgevel van de toekomstige Woning B (die pas in een later stadium zal gebouwd worden) zichtbaar laat, dienen de nodige voorzorgen genomen/ingrepen te gebeuren in functie van een kwaliteitsvolle afwerking van de Zichtbare Delen van Woning B, zowel op het gelijkvloers 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

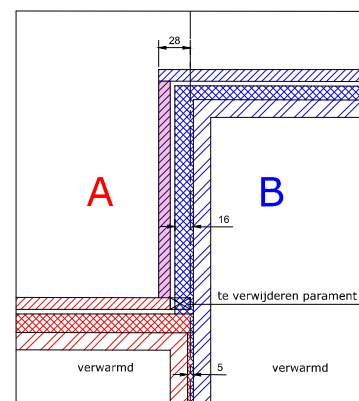
- Bouwheer A geen gebruik maakt van de maximale bouwdiepte en het maximale gabariet zoals voorzien in het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften,
- en Bouwheer B beslist om een bouwdiepte of gabariet te realiseren, groter dan de bouwdiepte/het gabariet van Woning A

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 springt in tegenover de maximale bouwdiepte of tegenover Woning B (= situatie 6)



Situatie 5:  
voorgevel A springt achteruit  
A en B verwarmd



Situatie 6:  
achtergevel A springt in  
A en 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 zijperceelsgrens. Bovendien geldt er een absoluut verbod op openingen in de voor-of achtergevel binnen deze strook van 28,00 [achtentwintig] cm tov de zijperceelsgrens.

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.

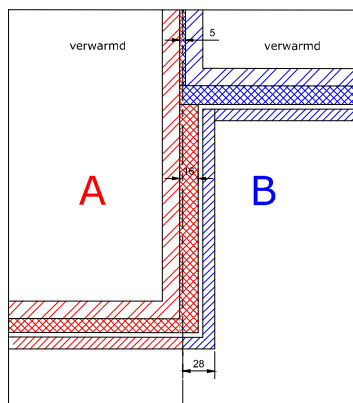
Indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B, heeft Bouwheer A evenwel echter ten allen tijde het recht om op eigen initiatief en (voorgesloten) kosten gemeenschappelijke isolatie tegen de zijgevel aan te brengen. De [tijdelijke] afwerking van de zijgevel valt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

### 3.3.2. Materiaalkeuze - kosten

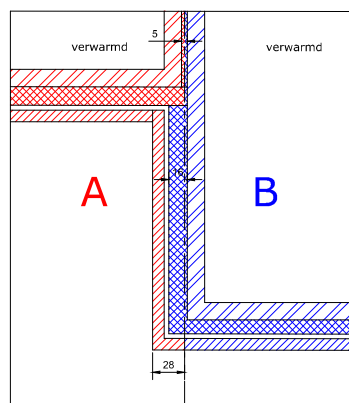
*De kleuren in bijgevoegde schema's geven aan in welk materiaal de afwerking van de zichtbare delen dient te gebeuren: de kleur geeft aan welke bouwheer het afwerkingsmateriaal bepaalt (én betaalt).*

#### **"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

### 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 zijperceelsgrens 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 wanneer de woning op lot 2 een inpandige garage of staanplaats voorziet op de zijperceelsgrens met lot 1 of lot 3.

#### “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 zijperceelsgrens.

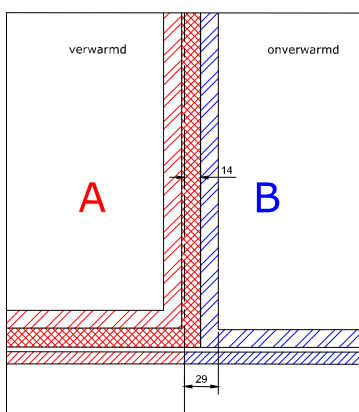
#### “wanneer”/“wie”:

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.

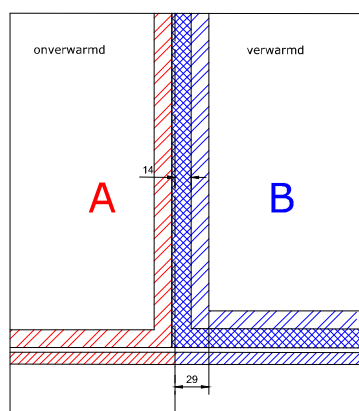
Indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B, heeft Bouwheer A evenwel echter ten allen tijde het recht om op eigen initiatief en (voorgeschoten) kosten gemeenschappelijke isolatie tegen de zijgevel aan te brengen. De [tijdelijke] afwerking van de zijgevel valt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

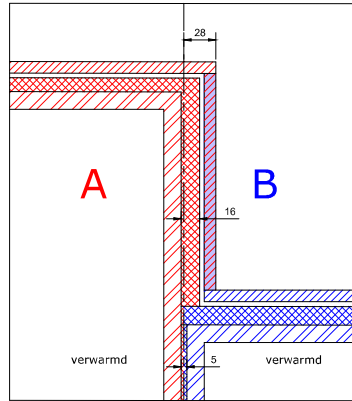
#### Onverwarmde binnenruimte in woning A

Indien in Woning A een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt welke grenst aan de zijperceelsgrens 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.

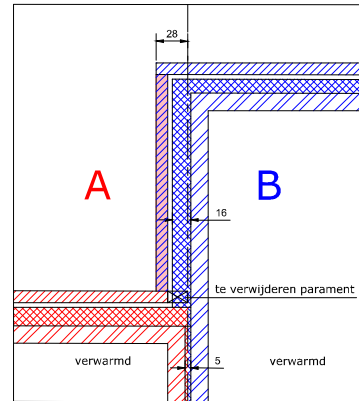
Indien de bouwheer van Woning B een verwarmde ruimte wenst in te richten, palend aan deze onverwarmde ruimte in Woning A, staat Bouwheer B in voor de nodige isolatie (op eigen terrein en op eigen kosten).

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 en 3 vallen deze kosten dus ten laste van Bouwheer A
  - in situatie 5 en 6 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 5 vallen deze kosten dus ten laste van Bouwheer A
  - in situatie 2 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

## 4. Gabariet

De kroonlijsthoogte van de woningen moet liggen tussen minimaal 5,5 m en maximaal 7,5 m. Hierbij rekening houdend dat woning B ofwel dient aan te sluiten op woning A, ofwel verschilt in hoogte met minstens vijf rijen gevelmetselwerk.

## 5. Hagen, afsluitingen en poorten

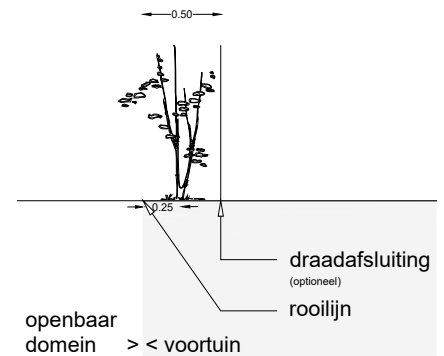
### 5.1. HAGEN

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.

### 5.2. AFSLUITINGEN

Op de perceelsgrenzen mogen hagen worden voorzien 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 2m hoog zijn.

Wanneer een dergelijke draadconstructie voorzien wordt op de perceelsgrens van de oprit naar de carportzone mag deze maximaal 1,10 m hoog zijn.



## 6. 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.

## 7. Opritten - parkeerplaatsen - Carports

### Inplanting

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

Voor lot 1 en lot 3 is een carport of standplaats toegelaten in de zone voor carport. 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 een standplaats (in open lucht) te voorzien:

- naast het gebouwde woonvolume een standplaats te realiseren in de bouwzone
- op de oprit vóór de garage of carport een standplaats te realiseren in de carport zone 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.

### Garage

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*).



carport met opening voor- & zijkant

### 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 1 open zijde. Deze open zijde bevindt zich aan de voorkant en kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met een opening aan de zijkant en/of achterkant (*zie figuren hiernaast*).



carport met opening voor- & achterkant

### Standplaatsen

Eventuele niet-overdekte parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding (bijvoorbeeld grasdallen, gewapend gras, grind... aangelegd op een waterdoorlatende ondergrond).

### Opritten

We streven naar minimale verharding. Opritten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen voor zover ze de nodige toegang zijn tot de garage, carport of standplaats.



## 8. 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). De bouwheer en zijn respectievelijke aannemers moeten op eigen verantwoordelijkheid instaan om de nodige vergunningen/toelating hiervan te verkrijgen en te voorzien in een plaatsbeschrijving voor aanvang van de werken.*

