

Gemeente Deerlijk  
**Verkaveling Sneppe**



december 2013, **stedenbouwkundige voorschriften**

## **Colofon**

### **Dit document is een publicatie van:**

Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03  
stedenbouw@leiedal.be

### **Ontwerpers:**

Nele Vandaele  
Maarten Gheysen  
Wilfried Vandeghinste

### **In samenwerking met:**

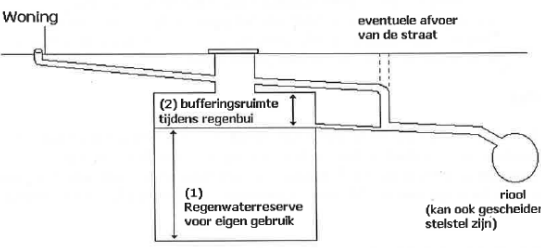
Denis Billiet  
Bureau Plantec

## 1.1. Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Loten voor halfopen bebouwing</b>	<b>4</b>
	<b>loten 1, 7, 8, 13, 14, 21, 22, 25, 26 en 27</b>	
1.1.	Bestemming	4
1.2.	Voorschriften bouwzone HOB	4
1.3.	Voorschriften tuinbergingen bij HOB	6
1.4.	Voorschriften private tuinzone bij HOB	7
<b>2.</b>	<b>Loten voor rijwoningen</b>	<b>8</b>
	<b>Loten 2-6, 9-12, 15-20, 23-24</b>	
2.1.	Bestemming	8
2.2.	Voorschriften bouwzone rijwoningen	8
2.3.	Voorschriften tuinbergingen bij rijwoningen	10
2.4.	Voorschriften private tuinzone bij rijwoningen	11
<b>3.</b>	<b>Loten voor patiwoningen</b>	<b>12</b>
	<b>Loten 28 - 37</b>	
3.1.	Bestemming	12
3.2.	Voorschriften bouwzone patiwoningen	12
3.3.	Voorschriften tuinbergingen bij patiwoningen	14
3.4.	Voorschriften private tuinzone bij patiwoningen	15
<b>4.</b>	<b>Projectzone voor groepswoningbouw</b>	<b>16</b>
	<b>Lot 38</b>	
4.1.	Bestemming	16
4.2.	Voorschriften bebouwing	16

# 1. Loten voor halfopen bebouwing loten 1, 7, 8, 13, 14, 21, 22, 25, 26 en 27

## 1.1. Bestemming

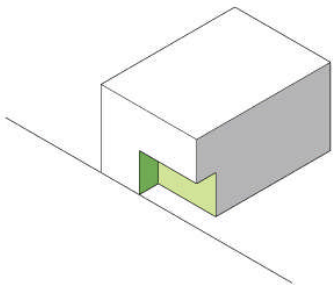
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, ...</p>	<p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>
	<p>Samenvoegen of opsplitsen van kavels is niet toegelaten.</p>
<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Plaats voor de wagen: garage, carport of parkeerplaats in open lucht. ondergeschikte woning: zie verder voor omschrijving</p>	<p>Per woongelegenheden dienen minimum twee plaatsen voor de wagen op privaat terrein te worden voorzien. Minstens één ervan mag een plaats op de oprit zijn.</p> <p>Indien er een ondergeschikte woning aanwezig is dient een bijkomende plaats voor de wagen op eigen terrein voorzien te worden.</p>
<p>Een stallingsplaats voor fietsen dient voldoende ruim gedimensioneerd te zijn en de mogelijkheid bieden om de fiets te sluiten.</p>	<p>Per woongelegenheden dienen minstens 2 overdekte plaatsen voor fietsen op privaat terrein te worden voorzien.</p>
<p>hieronder een prinsipeschema van een regenwaterput met extra bufferruimte:</p> 	<p>Het hergebruik van het in de hemelwaterput gecapteerde water is verplicht door middel van een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van het toilet.</p> <p>De regenwaterputten worden voorzien met een extra bufferruimte van minstens 1 m<sup>3</sup>, wat een ruimere buffer is dan een traditionele regenwaterput.</p>

## 1.2. Voorschriften bouwzone HOB

### 1.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap, ...) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld een studio in de woning.	<p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eengezinswoningen in halfopen bebouwing</li> </ul> <p>Per perceel kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan. Deze wooneenheid kan echter nooit volledig afgesplitst worden en blijft onderdeel van de hoofdwooning op dat perceel. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 60 m<sup>2</sup> groot.</p>

### 1.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De woningen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone voor halfopen bebouwing, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Het volume kan kleiner zijn dan de maximale bouwzone.
<p>De gevellijn kan zich terugtrekken t.a.v. deze lijn bijvoorbeeld voor de garage, de inkom, een private buitenruimte, ... De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten. voorbeeld:</p> 	<p>Voor de loten 1, 7, 8, 13 wordt de voorgevel verplicht ingeplant op 3m achter de rooilijn. Voor de loten 14, 21, 22, 25, 26, 27 wordt de voorgevel verplicht ingeplant op 6m achter de rooilijn.</p> <p>Minstens 50% van de oppervlakte van de voorgevel over de 2 verdiepingen is gesitueerd op de voorbouwlijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen.</p> <p>Een garage of carport wordt steeds op minstens 6 m achter de rooilijn ingeplant zodat er een plaats voor de wagen op de oprit ontstaat. Een garage of carport dient geplaatst te worden tot tegen de zijdelingse perceelsgrens waarbij de dakuitbouw, waterafvoer en afwatering op het eigen terrein gebeuren.</p>
	De eventuele gevels op de zijkavelgrenzen worden als wachtgevels opgetrokken. Deze wachtgevels (ook bij garages of carports) worden opgebouwd als 2 los van elkaar staande dragende muren in volle metselstenen. Ertussen is ruimte voor een isolatie van minstens 5 cm.
	Het vloerpeil ligt maximum 0,30 m boven het peil van de as van de weg.

### 1.2.3. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p>	<p>Het maximum aantal bouwlagen en de bouwdiepte worden eveneens weergegeven met de bouwzones voor halfopen bebouwing op het verkavelingsplan.</p> <p>Een plat dak is verplicht. De dakrand is op maximum 3,5 m hoogte voor de delen met 1 bouwlaag en op maximum 7 m hoogte voor de delen met 2 bouwlagen ten aanzien van het peil van de as van de weg. Indien twee aanpalende woningen hetzelfde aantal bouwlagen hebben, sluiten de dakranden echter perfect aan.</p> <p>Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.</p>
	<p>Dakterrassen zijn toegelaten op het dak van het gelijkvloers en op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrenzen.</p>

### 1.2.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de eventueel resterende wachtgevels van het bestaande gebouw afgewerkt te worden met dezelfde gevelsteen als dit bestaande gebouw.</p>
<p>Stijlen als fermettes, spaanse villa's, pastoriestijl, ... zijn niet toegelaten. Andere gevelmaterialen dan rood-bruine baksteen zijn toegelaten, maar dienen ondergeschikt te blijven.</p>	<p>De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering. Het dominante gevelmateriaal is een rood-bruine baksteen.</p>
<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingsysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, ...</p>	<p><b>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</b> Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten binnen deze zone.</p>
<p>uiteraard is een groendak niet verplicht bij dakramen en plaatsen waar men licht wil binnen laten.</p>	<p>Alle platte daken van gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien, met uitzondering van de daken van carports, garages, tuinbergingen. Dit geldt niet voor dakterrassen of als er met doorschijnende of doorzichtige materialen gewerkt wordt.</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 <b>levenslang wonen</b> worden volgende elementen opgelegd:</p> <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>

### 1.3. Voorschriften tuinbergingen bij HOB

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De houtsoort dient niet geschilderd of geïlied te worden. Dit kan bijvoorbeeld gaan om: thermisch verduurzaamd hout, ceder, hardhout, ...	Bijgebouwen zijn enkel mogelijk in de zone voor tuinbergingen zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Deze zone geeft de maximale oppervlakte van de tuinberging weer. De tuinberging heeft een plat dak en een dakrand op maximum 3 m hoogte. De tuinberging wordt in onderhoudsarm hout uitgevoerd.

### 1.4. Voorschriften private tuinzone bij HOB

#### 1.4.1. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De tuinstroken zijn bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.	De verharding in de zijtuin en achterliggende tuin wordt beperkt tot maximum 40 m <sup>2</sup> .  De verharding in de voortuin wordt beperkt tot hetgeen nodig voor de toerit naar de garage/ carport/staanplaats, toegang tot de woning en terrassen.

#### 1.4.2. Inrichting

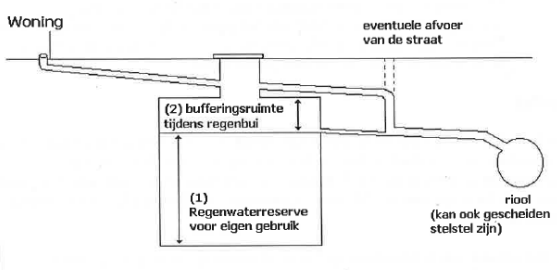
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Goederen zijn bijvoorbeeld: autowrakken, puin, ...	Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. In de tuinzone is het plaatsen van goederen dien niet in overeenstemming zijn met de woonfunctie verboden.

#### 1.4.3. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Alle afsluitingen naar het openbaar domein en in de voortuin met uitzondering van de grenzen die door een tuinberging gevormd wordt, dienen verplicht uitgevoerd te worden met levende hagen.  Afsluitingen in de zijtuinen of achtertuin ten aanzien van het aangrenzende perceel zijn maximum 2,2 m hoog, maar zijn vrij naar materialisatie.

## 2. Loten voor rijwoningen Loten 2-6, 9-12, 15-20, 23-24

### 2.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, ...</p>	<p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>
	<p>Samenvoegen of opsplitsen van kavels is niet toegelaten.</p>
<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Plaats voor de wagen: garage, carport of parkeerplaats in open lucht. ondergeschikte woning: zie verder voor omschrijving</p>	<p>Per woongegelegenheid dienen minimum twee plaatsen voor de wagen op privaat terrein voorzien te worden. Minstens één ervan mag een plaats op de oprit zijn.</p> <p>Indien er een ondergeschikte woning aanwezig is dient een bijkomende plaats voor de wagen op eigen terrein voorzien te worden.</p>
<p>Een stallingsplaats voor fietsen dient voldoende ruim gedimensioneerd te zijn en de mogelijkheid bieden om de fiets te sluiten.</p>	<p>Per woongegelegenheid dienen minstens 2 overdekte plaatsen voor fietsen op privaat terrein te worden voorzien.</p>
<p>hieronder een principeschema van een regenwaterput met extra bufferruimte:</p> 	<p>Het hergebruik van het in de hemelwaterput gecapteerde water is verplicht door middel van een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van het toilet.</p> <p>De regenwaterputten worden voorzien met een extra bufferruimte van minstens 1 m<sup>3</sup>, wat een ruimere buffer is dan een traditionele regenwaterput.</p>

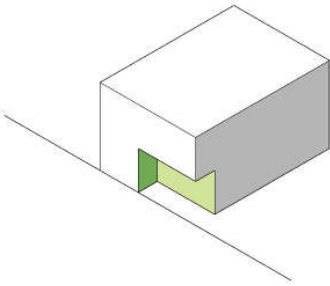


## 2.2. Voorschriften bouwzone rijwoningen

### 2.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap, ...) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld een studio in de woning.	<p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eengezinswoningen in koppelbouw</li> </ul> <p>Per perceel kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan. Deze wooneenheid kan echter nooit volledig afgesplitst worden en blijft onderdeel van de hoofdwoning op dat perceel. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 60 m<sup>2</sup> groot.</p>

### 2.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De woningen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone voor rijwoningen, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Het volume kan kleiner zijn dan de maximale bouwzone.
<p>De gevellijn kan zich terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de garage, de inkom, een beperkte private buitenruimte, ... De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten. Voorbeeld:</p> 	<p>Voor de loten 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 wordt de voorgevel verplicht ingeplant op 3m achter de rooilijn.</p> <p>Voor de loten 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 wordt de voorgevel verplicht ingeplant op 6 m achter de rooilijn.</p> <p>Minstens 50% van de oppervlakte van de voorgevel over de 2 verdiepingen is gesitueerd op de voorbouwlijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen.</p> <p>Een garage of carport wordt steeds op minstens 6 m achter de rooilijn ingeplant zodat er een plaats voor de wagen op de oprit ontstaat. Een garage of carport dient geplaatst te worden tot tegen de zijdelingse perceelsgrens waarbij de dakuitbouw, waterafvoer en afwatering op het eigen terrein gebeuren.</p>
	De gevels op de zijkavelgrenzen worden als wachtgevels opgetrokken. Deze wachtgevels (ook bij garages of carports) worden opgebouwd als 2 los van elkaar staande dragende muren in volle metselstenen. Ertussen is ruimte voor een isolatie van minstens 5 cm.
	Het vloerpeil ligt maximum 0,30 m boven het peil van de as van de weg.

### 2.2.3. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p>	<p>Het maximum aantal bouwlagen en de bouwdiepte worden eveneens weergegeven met de bouwzones voor rijwoningen op het verkavelingsplan.</p> <p>Een plat dak is verplicht. De dakrand is op maximum 3,5 m hoogte voor de delen met 1 bouwlaag en op maximum 7 m hoogte voor de delen met 2 bouwlagen ten aanzien van het peil van de as van de weg. Per groep van aanéengeschakelde woningen is de hoogte van de dakrand gelijk. Deze dakrandhoogte wordt bepaald door de 'hoogst' gelegen woning.</p> <p>Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.</p>
	<p>Dakterrassen zijn toegelaten op het dak van het gelijkvloers en op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrenzen.</p>

### 2.2.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de eventueel resterende wachtgevels van het bestaande gebouw afgewerkt te worden met dezelfde gevelsteen als dit bestaande gebouw.</p>
<p>Stijlen als fermettes, spaanse villa's, pastoriestijl, ... zijn niet toegelaten. Andere gevelmaterialen dan rood-bruine baksteen zijn toegelaten, maar dienen ondergeschikt te blijven.</p>	<p>De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering. Het dominante gevelmateriaal is een rood-bruine baksteen.</p>
<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, ...</p>	<p><b>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</b> Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten binnen deze zone.</p>
<p>uiteeraard is een groendak niet verplicht bij dakramen en plaatsen waar men licht wil binnen laten.</p>	<p>Alle platte daken van gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien, met uitzondering van de daken van carports, garages, tuinbergingen. Dit geldt niet voor dakterrassen of als er met doorschijnende of doorzichtige materialen gewerkt wordt.</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.	In het kader van <b>levenslang wonen</b> worden volgende elementen opgelegd: - In de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 0,9 m x 1,2 m - De hoogteverschillen bij de toegangen tot de woning en op het gelijkvloers worden beperkt tot 2 cm - 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 zijde - De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm
--	--

### 2.3. Voorschriften tuinbergingen bij rijwoningen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De houtsoort dient niet geschilderd of geölief te worden. Dit kan bijvoorbeeld gaan om: thermisch verduurzaamd hout, ceder, hardhout, ...	Bijgebouwen zijn enkel mogelijk in de zone voor tuinbergingen zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Deze zone geeft de maximale oppervlakte van de tuinberging weer. De tuinberging heeft een plat dak en een dakrand op maximum 3 m hoogte. De tuinberging wordt in onderhoudsarm hout uitgevoerd.

### 2.4. Voorschriften private tuinzone bij rijwoningen

#### 2.4.1. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.	De verharding in de achterliggende tuin wordt beperkt tot maximum 40 m <sup>2</sup> .  De verharding in de voortuin wordt beperkt tot hetgeen nodig voor de toerit naar de garage/ carport/staanplaats, toegang tot de woning en terrassen.  Opritten worden steeds per 2 gekoppeld, hetzij met de aanpalende rijwoning, hetzij met de aanpalende halfopen woning.

#### 2.4.2. Inrichting

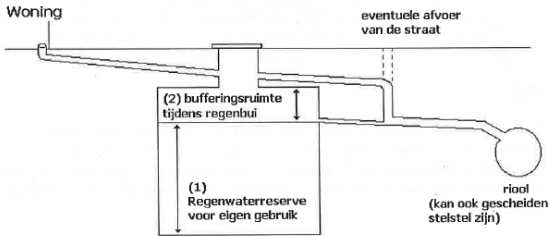
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Goederen zijn bijvoorbeeld: autowrakken, puin, ...	Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. In de tuinzone is het plaatsen van goederen die niet in overeenstemming zijn met de woonfunctie verboden.

#### 2.4.3. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Alle afsluitingen naar het openbaar domein en in de voortuin met uitzondering van de grenzen die door een tuinberging gevormd wordt, dienen verplicht uitgevoerd te worden met levende hagen.  Afsluitingen in de zijtuinen of achtertuin ten aanzien van het aangrenzende perceel zijn maximum 2,2 m hoog, maar zijn vrij naar keuze van materiaal.

## 3. Loten voor patiowoningen Loten 28 - 37

### 3.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, ...</p>	<p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Per bouwperceel is één woning verplicht.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>
	<p>Samenvoegen of opsplitsen van kavels is niet toegelaten.</p>
<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Plaats voor de wagen: garage, carport of parkeerplaats in open lucht. ondergeschikte woning: zie verder voor omschrijving</p>	<p>Per woongegelegenheid dient minimum één plaats voor de wagen op privaat terrein te worden voorzien.</p> <p>Indien er een ondergeschikte woning aanwezig is dient een bijkomende plaats voor de wagen op eigen terrein voorzien te worden.</p>
<p>Een stallingsplaats voor fietsen dient voldoende ruim gedimensioneerd te zijn en de mogelijkheid bieden om de fiets te sluiten.</p>	<p>Per woongegelegenheid dienen minstens 2 overdekte plaatsen voor fietsen op privaat terrein voorzien te worden.</p>
<p>hieronder een prinseschema van een regenwaterput met extra bufferruimte:</p> 	<p>Het hergebruik van het in de hemelwaterput gecapteerde water is verplicht door middel van een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van het toilet.</p> <p>De regenwaterputten worden voorzien met een extra bufferruimte van minstens 1 m<sup>3</sup>, wat een ruimere buffer is dan een traditionele regenwaterput.</p>

## 3.2. Voorschriften bouwzone patiowoningen

### 3.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap, ...) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld een studio in de woning.	Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in een vorm van patiowoningen: aaneengeschakeld per 2 of per 4  Per perceel kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan. Deze wooneenheid kan echter nooit volledig afgesplitst worden en blijft onderdeel van de hoofdwoning op dat perceel. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 60 m <sup>2</sup> groot.

### 3.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De woningen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone voor patiowoningen, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Het volume kan kleiner zijn dan de maximale bouwzone.
De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte in functie van het plaatsen van fietsen.	De positie van de gevel naar het openbaar domein kan vrij bepaald worden: ofwel op de rooilijn ofwel teruggetrokken t.a.v. de rooilijn. Uitbreidingen ten aanzien van de rooilijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen.  Een garage kan niet worden voorzien in de bouwzone voor patio's. Er kan wel een carport worden voorzien in de zone voor tuinbergingen horende bij de patiowoningen.
	De gevels op de perceelsgrenzen waar een woning tegenaan gebouwd wordt, worden als wachtgevels opgetrokken. Deze wachtgevels worden opgebouwd als 2 los van elkaar staande dragende muren in volle metselstenen. Ertussen is ruimte voor een isolatie van minstens 5 cm.
	Het vloerpeil ligt maximum 0,30 m boven het peil van de as van de weg.

### 3.2.3. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p>	<p>De patiowoningen zijn maximum 2 bouwlagen hoog.</p> <p>Een plat dak is verplicht. De dakrand is op maximum 3,5 m voor de delen met 1 bouwlaag en op maximum 7 m voor de delen met 2 bouwlagen ten aanzien van het peil van de as van de weg. Indien twee aanpalende woningen hetzelfde aantal bouwlagen hebben, sluiten de dakranden echter perfect aan.</p> <p>Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.</p>
	<p>Dakterrassen zijn toegelaten op het dak van het gelijkvloers en op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrens.</p>

### 3.2.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de eventueel resterende wachtgevels van het bestaande gebouw afgewerkt te worden met dezelfde gevelsteen als dit bestaande gebouw.</p>
<p>Stijlen als fermettes, spaanse villa's, pastoriestijl, ... zijn niet toegelaten. Andere gevelmaterialen dan rood-bruine baksteen zijn toegelaten, maar dienen ondergeschikt te blijven.</p>	<p>De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering. Het dominante gevelmateriaal is een rood-bruine baksteen.</p>
<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, ...</p>	<p><b>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</b> Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten binnen deze zone.</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 <b>levenslang wonen</b> worden volgende elementen opgelegd:</p> <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 zijde</li> <li>- De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> </ul>

### 3.3. Voorschriften tuinbergingen bij patiowoningen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Ten aanzien van de rooilijn is een zekere openheid, transparantie nodig. De carports mogen niet evolueren tot garages.	Bijgebouwen of carports zijn enkel toegelaten binnen de zone voor tuinbergingen zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Deze zone geeft de maximale oppervlakte van de tuinberging weer. De tuinberging heeft een plat dak en een dakrand op maximum 3 m hoogte. Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De tuinbergingen sluiten harmonieus op elkaar aan en worden als één concept ontwikkeld. De tuinberging of carport kan niet afgesloten worden ter hoogte van de rooilijn.

### 3.4. Voorschriften private tuinzone bij patiowoningen

#### 3.4.1. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De verharding in de tuinzone is beperkt tot maximum 50% van de tuinzone. Verharding aansluitend bij het openbaar domein (voortuin) wordt uitgevoerd in grijze betonstraatsteen.

#### 3.4.2. Inrichting

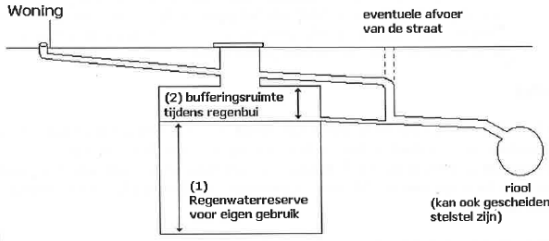
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Goederen zijn bijvoorbeeld: autowrakken, puin, ...	Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. In de tuinzone is het plaatsen van goederen die niet in overeenstemming zijn met de woonfunctie verboden.

#### 3.4.3. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het is niet toegelaten de carport om te vormen tot een garage door er een gesloten poort aan te bevestigen.	Alle perceelsafsluitingen worden uitgevoerd als een bakstenen muur in hetzelfde materiaal als de woning. De bakstenen muur is tussen de 1,8m en 2 m hoog indien de muur volledig gesloten is. De tuinmuur kan tot 3m hoog zijn indien er een transparantiegraad van minstens 30% aanwezig is. Ter hoogte van de tuinberging wordt een afsluiting van de tuin voorzien. Ter hoogte van de woning kan eventueel een bijkomende poort worden voorzien, eveneens met dezelfde hoogte als de muur. De carport kan op de rooilijn niet afgesloten worden.

## 4. Projectzone voor groepswoningbouw Lot 38

### 4.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...	De zone is bestemd voor wonen. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.
Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.  Plaats voor de wagen: garage, carport of parkeerplaats in open lucht.	Per woongegelegenheid dient minimum 0,8 plaats voor de wagen op privaat terrein voorzien te worden.
Een stallingsplaats voor fietsen dient voldoende ruim gedimensioneerd te zijn en de mogelijkheid bieden om de fiets te sluiten.	Per woongegelegenheid dienen minstens 2 overdekte plaatsen voor fietsen op privaat terrein voorzien te worden.
	Een elektriciteitscabine is toegelaten zowel in de bouwzone als in de zone voor tuinbergingen.
<p>hieronder een prinseschema van een regenwaterput met extra bufferruimte:</p> 	<p>Het hergebruik van het in de hemelwaterput gecapteerde water is verplicht door middel van een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van het toilet.</p> <p>De regenwaterputten worden voorzien met een extra bufferruimte van minstens 1 m<sup>3</sup>, wat een ruimere buffer is dan een traditionele regenwaterput.</p>



## 4.2. Voorschriften bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Het lot is bestemd voor de bouw van een groepswoningbouwproject met 6 à 10 woongelegenheden.
de oostelijke perceelsgrens is deze naar het publiek groengebied.	Ten aanzien van de oostelijke perceelsbegrenzing mag er maximum 20 m diep gebouwd worden, met uitzondering van een volume van één bouwlaag voor berging of carports.
	<p>Er kunnen maximum 3 bouwlagen gerealiseerd worden. De derde bouwlaag mag maximum voor 3/4e bebouwd worden tav de bouwlaag eronder. Ten aanzien van de noordelijke perceelsgrens kan minstens over een afstand van 5 m geen derde bouwlaag worden voorzien. Ten aanzien van de zuidelijke perceelsgrens kan minstens over een afstand van 3m geen derde bouwlaag worden voorzien.</p> <p>Een plat dak is verplicht. De dakrand is maximum op 7 m voor de delen met 2 bouwlagen en maximum op 11m voor de delen met 3 bouwlagen ten aanzien van het peil van de as van de weg.</p> <p>Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.</p>
	Het vloerpeil ligt maximum 0,30 m boven het peil van de as van de weg.
Er kunnen bijvoorbeeld niet enkel slaapkamers aan één zijde gesitueerd worden.	De bebouwing dient in elk van de drie gevels naar het openbaar domein minstens 1 raam vanuit een leefruimte te hebben in functie van sociale controle.
	Iedere woongelegenheid heeft een private buitenruimte (terras) van minstens 6 m <sup>2</sup> groot. De korte zijde is minstens 2m.
	<p>Tuinbergingen of carports zijn 1 bouwlaag hoog en sluiten aan bij de tuinbergingen van het aanpalend perceel.</p> <p>De tuinberging/carport heeft een plat dak en een dakrand op maximum 3 m hoogte. Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p> <p>De tuinbergingen sluiten harmonieus op elkaar aan en worden als één concept ontwikkeld.</p>
Stijlen als fermettes, spaanse villa's, pastoriestijl, ... zijn niet toegelaten. Andere gevelmaterialen dan rood-bruine baksteen zijn toegelaten, maar dienen ondergeschikt te blijven.	Het bouwproject wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering. Het dominante gevelmateriaal is een rood-bruine baksteen.

<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, ...</p>	<p><b>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</b>          Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.          De inplanting van windturbines is niet toegelaten binnen deze zone.</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 <b>levenslang wonen</b> worden volgende elementen opgelegd:</p> <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 zijde</li> <li>- De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> </ul>
	<p>De verharding aansluitend bij het openbaar domein wordt uitgevoerd in grijze betonstraatsteen.</p>

	<p>Alle perceelsafsluitingen worden uitgevoerd als een bakstenen muur in hetzelfde materiaal als de woningen.</p> <p>De bakstenen muur is 1,8m à 2 m hoog. De tuinmuur kan tot 3m hoog zijn indien er een transparantiegraad van 30% aanwezig is. Voor de toegang voor wagens kunnen poorten met eenzelfde hoogte als de muur worden voorzien.</p>
--	--

[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling