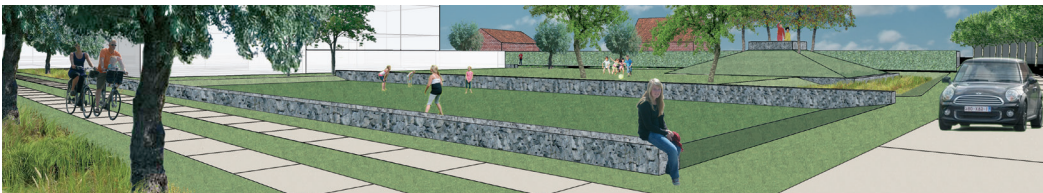


STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
WOONPROJECT LOSSCHAERT



juni 2017, master **bijlage 3**



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 - fax +32 56 22 89 03
Ruimte@leiedal.be

Ontwerpers:

Koen Van den Troost
Nele Vandaele

In samenwerking met:

Tine Claeys
Denis Billiet
Petra Decant

De verkavelingsvergunning werd afgeleverd door Ruimte Vlaanderen op 14 oktober 2016 met nummer 5.00/34042/13.03.1. De voorwaarden uit deze verkavelingsvergunning werden louter ter informatieve titel opgenomen in deze bundel. In geval van lacunes of tegenstrijdigheden in deze tekst primeert in elk geval de tekst van de afgeleverde verkavelingsvergunning d.d. 14.10.2016.

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

Opgemaakt te Kortrijk op 22 maart 2016.

Officiële coördinatie met vergunningsvoorwaarden, d.d. oktober 2016

Filip Vanhaverbeke
Algemeen directeur

INHOUDSOPGAVE

1.	KOPPELWONINGEN: LOTEN 1 T.E.M. 8 – 13 T.E.M. 20.....	4
1.1.	BESTEMMING	4
1.2.	VOORSCHRIFTEN HOOFDVOLUME	5
1.3.	VOORSCHRIFTEN NEVENVOLUME	9
1.4.	VOORSCHRIFTEN CARPORTS	10
1.5.	VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN	10
1.6.	VOORSCHRIFTEN TUIN	11
2.	WOONGROEP: LOT 9.	12
2.1.	BESTEMMING	12
2.2.	VOORSCHRIFTEN	13
3.	GROEPSWONINGBOUW: LOT 10 T.E.M. 12	18
3.1.	BESTEMMING	18
3.2.	VOORSCHRIFTEN HOOFDVOLUME	19
3.3.	VOORSCHRIFTEN CARPORTS	22
3.4.	VOORSCHRIFTEN TUIN	23
3.5.	VOORSCHRIFTEN PADEN	25

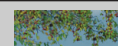
1. KOPPELWONINGEN: LOTEN 1 T.E.M. 8 – 13 T.E.M. 20

1.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Definities</p> <p>Het <u>hoofdvolume</u> is het volume aan de straat over meerder bouwlagen (A).</p> <p>Het <u>nevenvolume</u> is verbonden met het hoofdvolume (B).</p> <p>Het hoofd- en nevenvolume vormen samen het <u>hoofdgebouw</u> (A en B).</p> <p><u>Bijgebouwen</u> (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...</p>
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw ...</p>	<p>Hoofdbestemming</p> <p>De loten zijn bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimtes de hoofdfuncties.</p> <p>De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p>
<p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p> <p>Totale vloeroppervlakte: kelders, zolders, garages worden hierin niet meegeteld; het gaat om de netto oppervlaktes. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nevenfuncties is de parkeerproblematiek doorslaggevend.</p>	<p>Nevenfuncties</p> <p>Binnen de loten zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 50% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 100m².</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>
<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit).</p> <p>Indien een ondergeschikte woning wordt voorzien, moeten minstens 2 parkeerplaatsen voorzien worden.</p>	<p>Parkeren (wagens)</p> <p>Per woongelegenheid dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein voorzien te worden.</p> <p>Bij aanwezigheid van nevenfuncties dient voldaan te worden aan de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein.</p>

	<p>Parkeren (fietsen)</p> <p>Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per woongelegenheid.</p> <p>Deze plaatsen voor fietsers zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • overdekt; • minimum 1m²/fiets.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...	<p>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</p> <p>Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>
	Een elektriciteitscabine is toegelaten in alle zones voor deze bouwloten.

1.2. VOORSCHRIFTEN HOOFDVOLUME



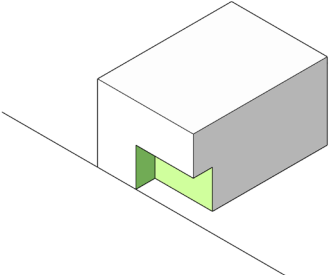
1.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Halfopen bebouwing gaat in de eerste plaats om ééngezinswoningen. De creatie van één ondergeschikte woning kan gevallen van gestapeld wonen laten ontstaan.	<p>Typologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • halfopen bebouwing
In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld één studio in de woning.	<p>Per perceel kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan.</p> <p>De zorgwoning voldoet aan de geldende regelgeving ter zake.</p>

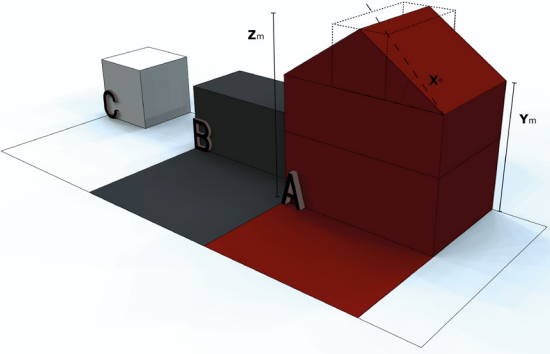
<p>Een wooneenheid voor collectief wonen bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een collectief programma; • een privaat programma. 	<p>Voorschrift specifiek voor lot 17 t.e.m. 20 voor collectief wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze loten kunnen afzonderlijk of samengevoegd (2 à 5 loten samen) ingezet worden voor collectief woonproject. • Diverse vormen van collectief wonen zijn mogelijk, waarbij minstens een collectieve leefruimte ingericht wordt. Traditionele meergezinswoningen zonder collectieve voorzieningen zijn niet toegestaan. • ledere wooneenheid dient voorzien te zijn van een individuele, private toegang vanaf het openbaar domein.
---	--

1.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan (zone koppelwoningen).</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>

<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken tav deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.</p>  <p>Constructieve elementen: luifels, oversteken ...</p>	<p>De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de voorbouwlijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 50% van het gevelvlak kan inspringen ten aanzien van deze lijn; • uitbreidingen t.a.v. deze lijn zijn niet toegestaan voor woonvolumes en terrassen, beperkte uitbreidingen zijn mogelijk voor constructieve elementen. <p>Eén van de zijgevels wordt verplicht ingeplant op de perceelsgrens.</p>
--	--

1.2.3. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>	<p>Aantal bouwlagen: Het hoofdvolume telt minimaal 2 bouwlagen + maximaal 1 woonbare ruimte in het dakvolume.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4 m; per bijkomende verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3,5 m.</p> <p>Bijkomende (half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bouwlaag.</p>
	<p>De dakverdieping kan voorzien worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • onder een hellend dak met een maximale hellinggraad (X) van 45 °; • onder een plat dak met een teruggetrokken bouwlijn, dat past binnen het gabarit van het hellend dak.
	<p>Dakvorm: De dakvorm is vrij.</p>
<p>De koppelwoningen sluiten harmonisch aan. Het is daarom van belang dat de dakhellingen elkaar volgen. Verschillende dieptes en breedtes zijn mogelijk. Er moet aandacht besteed worden aan de aansluitingen om lelijke hoeken te vermijden.</p>	<p>Aansluiting: Indien het aansluitende perceel eerder bebouwd of vergund is dan het eigen perceel, sluit de dakhelling zo goed mogelijk aan op de bestaande bebouwing.</p>

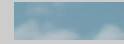
	<p>Dakterrassen: Dakterrassen zijn toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> • binnen het hoofdvolume mits visuele afscherming. • op uitbouwen op een minimale afstand van 2 meter vanaf de zijkavelgrens.
--	---

1.2.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Materialen Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.</p>
Stijlen als fermettes, spaanse villa's, pastoriestijl ... zijn niet toegelaten.	<p>Bouwstijl De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering.</p>
Indien de achterbouwlijn van de koppelwoningen niet op elkaar aansluit dan moet een afgewerkte situatie ontstaan.	<p>Aansluiting Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.</p>
	<p>Groendaken Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien. Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports. Dit geldt niet voor dakterrassen of op de plaats van doorschijnende of doorzichtige materialen.</p>

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

1.3. VOORSCHRIFTEN NEVENVOLUME



1.3.1. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Nevenvolumes zijn toegestaan binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan (zone nevenvolume).</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan. Indien de zone niet wordt ingevuld wordt als nevenvolume, gelden de voorschriften voor tuin (1.6).</p>
	<p>De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.</p>

1.3.2. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Nevenvolumes zijn maximaal 1 bouwlaag hoog, met een maximale bouwhoogte (dakrand) van 4 meter.</p>
	<p>Dakvorm: De dakvorm is vrij.</p>
	<p>Dakterrassen: Dakterrassen zijn toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none">• op een minimale afstand van 2 meter vanaf de zijkavelgrens.

1.3.3. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Neven- en hoofdvolume vormen één architecturaal geheel.</p>
	<p>Groendaken Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien. Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports. Dit geldt niet voor dakterrassen of op de plaats van doorschijnende of doorzichtige materialen.</p>

1.4. VOORSCHRIFTEN CARPORTS



1.4.1. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Carports zijn toegestaan binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan (zone carports).</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan. Indien de zone niet wordt ingevuld wordt als nevenvolume, gelden de voorschriften voor tuin (1.6).</p>
	<p>De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.</p>

1.4.2. Gabarriet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Carports zijn maximaal 1 bouwlaag hoog, met een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter.</p>
	<p>Een plat dak is verplicht.</p> <p>Indien voorkomend sluit de dakrand aan op de dakrand van de carport van de burens.</p>

1.4.3. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Doorrijtype:</p> <ul style="list-style-type: none">• de zijkanten van de carport zijn maximaal open, tenzij de carport op de perceelgrens wordt opgericht. In dat geval is een afscheiding tussen de twee percelen toegelaten.• de achterzijde van de carport is open.	<p>Carports zijn van het doorrijtype.</p>

1.5. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN



1.5.1. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan (zone bijgebouwen). Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan. Indien de zone niet wordt ingevuld wordt als bijgebouw, gelden de voorschriften voor tuin (1.6).
	De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.

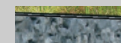
1.5.2. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag en hebben een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter. Indien voorkomend sluit de kroonlijst van het bijgebouw aan op de kroonlijst van het bijgebouw van de burens.

1.5.3. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De bijgebouwen worden in hout of baksteen uitgevoerd.

1.6. VOORSCHRIFTEN TUIN



Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De tuinoppervlakte omvat terrassen, zonder bijgebouwen en carports.</p>	<p>Oppervlakte De minimale tuinoppervlakte bedraagt 50 m².</p>
<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>Verhardingen De verharding in de tuin wordt beperkt tot het nodige voor toegangen, terrassen en parking.</p>
<p>De infiltratievoorziening wordt bij voorkeur landschappelijk uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wadi; • vijver; • ... <p>Verhardingen aangelegd in halfverharding worden voor de helft van de oppervlakte opgenomen in de berekening. Groendaken worden niet als verharde oppervlakte beschouwd.</p> <p>De verkavelingsvoorschriften leggen gelijkaardige eisen op als de Vlaamse regenwaterverordening, maar zijn strenger in de zin dat de uitzonderingsmaatregelen voor verhardingen kleiner dan 100 m² niet worden toegepast.</p>	<p>Hemelwater Op ieder bouwperceel moet een hergebruik-, buffer- en infiltratieinstallatie voorzien worden voor hemelwater. Hierbij wordt minimaal voldaan aan de geldende wettelijke vereisten. Daarboven leggen de verkavelingsvoorschriften volgende bijkomende vereisten op:</p> <p>- Hergebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een regenput van minimaal 5.000 l per woongegelegenheid; • hergebruik van regenwater is verplicht door middel van een hemelwaterput en een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van toiletten en buitenkraantje. <p>- Infiltratie en buffering: Bovenop de bepalingen hierboven dient een installatie voorzien te worden voor infiltratie en buffering die voldoet aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een infiltratieoppervlakte van 4 m² per 100 m² verharding of bebouwing op het perceel; • buffercapaciteit van 250 m³/10.000 m² verharding op het perceel; • de installatie wordt aangelegd volgens de code van goede praktijk. <p>De installatie moet zo uitgevoerd worden dat de overloop aansluit op de voorzieningen op het publiek domein.</p>
<p>Poorten worden gezien als een onderdeel van de afsluiting.</p>	<p>Afsluitingen Alle afsluitingen op de rooilijn en de voorbouwlijn moeten worden uitgevoerd in levende hagen, al dan niet gepaard met een draadafsluiting.</p> <p>In de voortuin zijn geen afsluitingen toegelaten.</p> <p>Alle afsluitingen (en hagen) zijn maximum 2,2 m hoog.</p>

2. WOONGROEP: LOT 9.

2.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Definities</p> <p>Het <u>hoofdvolume</u> is het volume aan de straat over meerder bouwlagen (A).</p> <p>Het <u>nevenvolume</u> is verbonden met het hoofdvolume (B).</p> <p>Het hoofd- en nevenvolume vormen samen het <u>hoofdgebouw</u> (A en B).</p> <p><u>Bijgebouwen</u> (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p>
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</p>	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Het lot is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimtes de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p>
<p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, buurthuis...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p> <p>Totale vloeroppervlakte: kelders, zolders, garages worden hierin niet meegeteld; het gaat om de netto oppervlaktes. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nevenfuncties is de parkeerproblematiek doorslaggevend.</p>	<p>Nevenfuncties</p> <p>Binnen de percelen zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 50% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 100m².</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>
<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit).</p> <p>Indien een ondergeschikte woning wordt voorzien, moeten minstens 2 parkeerplaatsen voorzien worden.</p>	<p>Parkeren (wagens)</p> <p>Per woongelegenheden dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein voorzien te worden.</p> <p>Bij aanwezigheid van nevenfuncties dient voldaan te worden aan de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein.</p> <p>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.</p>

In het bijzonder bij geschakelde woningen en meersgezinswoningen is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.	Parkeren (fietsers) Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per woongegelegenheid. Deze plaatsen voor fietsers zijn: <ul style="list-style-type: none"> • overdekt; • minimum 1m²/fiets.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...	Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.
	Een elektriciteitscabine is toegelaten in dit lot.

2.2. VOORSCHRIFTEN

2.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Vrijstaande ééngezinswoningen zijn morfologisch losgekoppelde woningen. Noch het hoofdvolume noch de nevenvolumes grenzen aan elkaar.</p> <p>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.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>	Typologie <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ééngezinswoningen • gestapelde woningen • meergezinswoning <p>Volgende inplantingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aanéengesloten • halfopen • open
<p>De Vlaamse codex definieert zorgwonen.</p> <p>In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap ...) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld één studio in de woning. De creatie van één ondergeschikte woning kan gevallen van gestapeld wonen laten ontstaan.</p>	<p>Per woongegelegenheid kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan.</p> <p>De zorgwoning voldoet aan de geldende regelgeving ter zake.</p>
	Bijgebouwen Bijgebouwen worden toegelaten met een maximum oppervlakte van 30% van de tuin, met een maximum van 40 m ² .

2.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De tuin kan collectief uitgewerkt worden.</p>	<p>Inplanting Per woongegelegenheid wordt minimaal 30m² tuin voorzien. Voor grondgebonden woningen wordt een tuin van minimaal 50 m² voorzien. Deze ruimte kan niet worden aangewend voor parking of circulatie.</p>
<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>Verhardingen De verharding in de tuin wordt beperkt tot het nodige voor toegangen en terrassen.</p>
<p>De infiltratievoorziening wordt bij voorkeur landschappelijk uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wadi; • vijver; • ... <p>Verhardingen aangelegd in halfverharding worden voor de helft van de oppervlakte opgenomen in de berekening. Groendaken worden niet als verharde oppervlakte beschouwd.</p> <p>De verkavelingsvoorschriften leggen gelijkaardige eisen op als de Vlaamse regenwaterverordening, maar zijn strenger in de zin dat de uitzonderingsmaatregelen voor verhardingen kleiner dan 100 m² niet worden toegepast.</p>	<p>Hemelwater Op ieder bouwperceel moet een hergebruik-, buffer- en infiltratieinstallatie voorzien worden voor hemelwater. Hierbij wordt minimaal voldaan aan de geldende wettelijke vereisten. Daarboven leggen de verkavelingsvoorschriften volgende bijkomende vereisten op:</p> <p><u>- Hergebruik:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • een regenput van minimaal 5.000 l per woongegelegenheid; • hergebruik van regenwater is verplicht door middel van een hemelwaterput en een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van toiletten en buitenkraantje. <p><u>- Infiltratie en buffering:</u> Bovenop de bepalingen hierboven dient een installatie voorzien te worden voor infiltratie en buffering die voldoet aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een infiltratieoppervlakte van 4 m² per 100 m² verharding of bebouwing op het perceel; • buffercapaciteit van 250 m³/10.000 m² verharding op het perceel; • de installatie wordt aangelegd volgens de code van goede praktijk. <p>De installatie moet zo uitgevoerd worden dat de overloop aansluit op de voorzieningen op het publiek domein.</p>

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Poorten worden gezien als een onderdeel van de afsluiting.</p> <p>Een afsluiting met een groen karakter: levende haag, begroeide draadafsluiting ...</p>	<p>Afsluitingen</p> <p>Onderstaande voorschriften gelden zowel voor erfafsluitingen als interne afsluitingen binnen de loten.</p> <p>Er kan gekozen worden voor afsluitingen met een groen karakter of een tuinmuur. Afsluitingen hebben een maximumhoogte van 2,2 meter.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten of houtpanelen zijn verboden.</p> <p>Tuinmuren worden in hetzelfde materiaal als de gevel van de aanliggende woning afgewerkt.</p>

2.2.3. Gabarriet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>	<p>Aantal bouwlagen hoofdvolume:</p> <p>Maximum aantal bouwlagen: 3 Extra bewoonbare ruimtes in het dakvolume zijn niet toegestaan.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4 m; per bijkomende verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3,5 m.</p> <p>Bijkomende (half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bouwlaag.</p>
	<p>Dakvorm:</p> <p>De dakvorm is vrij.</p>
	<p>Dakterrassen:</p> <p>Dakterrassen zijn toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> • binnen het hoofdvolume mits visuele afscherming. • op uitbouwen op een minimale afstand van 2 meter vanaf de zijgrens van een woongelegenheid, mits er geen erfdienstbaarheden van lichten en zichten gecreëerd worden ten aanzien van aanpalende woongelegenheden.

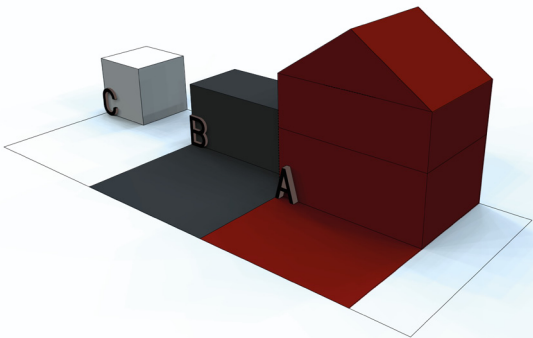
2.2.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Materialen</p> <p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.</p>

<p>Stijlen als fermettes, spaanse villa's, pastoriestijl ... zijn niet toegelaten.</p>	<p>Bouwstijl De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering.</p>
	<p>Groendaken Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien. Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports. Dit geldt niet voor dakterrassen of op de plaats van doorschijnende of doorzichtige materialen.</p>
<p>In het kader van aanpasbaar bouwen worden een aantal elementen omschreven die geen grote meerkost betekenen, maar de woning toegankelijk en eenvoudiger om te bouwen maakt voor minder mobiele.</p> <p>Deze kleine ingrepen kaderen onder meer in de valpreventie van 60+-ers.</p> <p>Een steektrap is een trap die zonder draaiing en zonder bordes naar boven gaat.</p> <p>Door te kiezen voor een logische draagstructuur, kan de woning aangepast worden aan de nieuwe noden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beperkt aantal dragende muren; • logische afstanden tussen dragende elementen. <p>Hierdoor ontstaat naast een deur een vrije opstelruimte van 50 cm aan de zijde van de deurkruk</p> <p>Een haakse bocht is een bocht die een hoek van 90 ° maakt.</p>	<p>Aanpasbaar bouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • OF het tweede niveau waar slaapkamers en badkamer zich bevinden is bereikbaar via een steektrap (met ruimte voor een traplift) OF een badkamer (of ruimte die later tot badkamer kan omgevormd worden) en slaapkamer (of ruimte die later tot slaapkamer kan omgevormd worden), bevinden zich op hetzelfde niveau als de leefruimte, keuken, inkom en toilet. • de woning dient zo ontworpen te worden dat er geen wijzigingen aan de draagstructuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de wijzigende noden van de bewoners. • alle dorpels (binnen en buiten) zijn beperkt tot 2 cm hoogteverschil. • alle deuren hebben een minimum vrije breedte van 85 cm en een vrije hoogte van 210 cm. • deurkrukken, deurbel, schakelaars, bediening ramen, sloten, brievenbus ... bevinden zich tussen 90cm en 120cm van het vloerpas en op minstens 50 cm van alle hoeken of obstakels. • de vrije breedte in een gang is minstens 90 cm indien er geen deuren in de gang draaien en minstens 120cm indien er wel deuren in de gang draaien. Een haakse bocht in een gang heeft minstens één zijde met een breedte van 120 cm en de gezamenlijke breedte van beide armen is minstens 220 cm. • badkamers en toiletten hebben een toegangsdeur die naar buiten draait. • de leefruimte heeft een zitmogelijkheid voor rolstoelgebruikers van minstens 90 cm x 120cm .

3. GROEPSWONINGBOUW: LOT 10 T.E.M. 12

3.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Definities</p> <p>Het <u>hoofdvolume</u> is het volume aan de straat over meerder bouwlagen (A).</p> <p>Het <u>nevenvolume</u> is verbonden met het hoofdvolume (B).</p> <p>Het hoofd- en nevenvolume vormen samen het <u>hoofdgebouw</u> (A en B).</p> <p><u>Bijgebouwen</u> (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p>
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw...</p>	<p>Hoofdbestemming</p> <p>De loten zijn bestemd voor wonen. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimtes de hoofdfuncties.</p>
<p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, buurthuis...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p> <p>Totale vloeroppervlakte: kelders, zolders, garages worden hierin niet meegeteld; het gaat om de netto oppervlaktes. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nevenfuncties is de parkeerproblematiek doorslaggevend.</p>	<p>Nevenfuncties</p> <p>Binnen de loten zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 50% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 100m².</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaan trekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>
	<p>Lot 10, 11 en 12 samen zijn bestemd voor de bouw van maximum 40 woongelegenheden.</p>
	<p>De woongelegenheden dienen harmonieus op elkaar aan te sluiten en als één concept te worden ontwikkeld. De woningen dienen per bouwlot het voorwerp uit te maken van één globale aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>
<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit).</p> <p>Indien een ondergeschikte woning wordt voorzien, moeten minimum 2 parkeerplaatsen voorzien worden.</p>	<p>Parkeren (wagens)</p> <p>Per woongelegenheden dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein voorzien te worden.</p> <p>Bij aanwezigheid van nevenfuncties dient voldaan te worden aan de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein.</p>

In het bijzonder bij geschakelde woningen is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.	Parkeren (fietsers) Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per woongelegenheden. Deze parkeerplaatsen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • overdekt; • minimum 1m²/fiets.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...	Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.
	Een elektriciteitscabine is toegelaten in alle zones voor deze bouwloten.

3.2. VOORSCHRIFTEN HOOFDVOLUME

3.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Grondgebonden woningen hebben rechtstreekse en individuele toegang vanaf het openbaar domein en hebben een private buitenruimte, tuin of terras.</p> <p>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.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>	Typologie Woonvolumes zijn toegestaan binnen: <ul style="list-style-type: none"> • zone voor grondgebonden woningen Volgende woningtypes zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • grondgebonden woningen (rijwoningen) • gestapeld wonen Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
<p>De Vlaamse codex definieert zorgwonen.</p> <p>In functie van zorgwonen van verschillende aard (senioren, handicap ...) of andere hedendaagse woonvormen lijkt het aangewezen een zekere flexibiliteit te hebben voor het inrichten van bijvoorbeeld één studio in de woning. De creatie van één ondergeschikte woning kan gevallen van gestapeld wonen laten ontstaan.</p>	Per woongelegenheden kan maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) bestaan. De zorgwoning voldoet aan de geldende regelgeving ter zake.

3.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan (zone voor groepswoningbouw). Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p> <p>Indien de zone niet wordt ingevuld wordt als hoofdvolume gelden de voorschriften voor tuin (3.4).</p> <p>De woningen sluiten harmonieus op elkaar aan.</p>
Dit kan een tuin of terras zijn.	Per woongelegenheid wordt een private of collectieve buitenruimte voorzien van minstens 30 m ² .

3.2.3. Gabarriet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>	<p>Aantal bouwlagen: Maximum aantal bouwlagen: 3 Extra bewoonbare ruimtes in het dakvolume zijn niet toegestaan.</p> <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>Bijkomende (half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bouwlaag.</p>
	<p>Dakvorm: De dakvorm is vrij.</p>
	<p>Dakterrassen: Dakterrassen zijn toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> • binnen het hoofdvolume mits visuele afscherming. • op uitbouwen op een minimale afstand van 2 meter vanaf de zijgrens van een woongelegenheid, mits er geen erfdienstbaarheden van lichten en zichten gecreëerd worden ten aanzien van aanpalende woongelegenheden.

3.2.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Materialen Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.</p>
<p>Stijlen als fermettes, spaanse villa's, pastoriestijl ... zijn niet toegelaten.</p>	<p>Bouwstijl De woning wordt gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering.</p>
<p>In het kader van aanpasbaar bouwen worden een aantal elementen omschreven die geen grote meerkost betekenen, maar de woning toegankelijk en eenvoudiger om te bouwen maakt voor minder mobiele.</p> <p>Deze kleine ingrepen kaderen onder meer in de valpreventie van 60+-ers.</p> <p>Een steektrap is een trap die zonder draaiing en zonder bordes naar boven gaat.</p> <p>Door te kiezen voor een logische draagstructuur, kan de woning aangepast worden aan de nieuwe noden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beperkt aantal dragende muren; • logische afstanden tussen dragende elementen. <p>Hierdoor ontstaat naast een deur een vrije opstelruimte van 50 cm aan de zijde van de deurkruk</p> <p>Een haakse bocht is een bocht die een hoek van 90 ° maakt.</p>	<p>Aanpasbaar bouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • OF het tweede niveau waar slaapkamers en badkamer zich bevinden is bereikbaar via een steektrap (met ruimte voor een traplift) OF een badkamer (of ruimte die later tot badkamer kan omgevormd worden) en slaapkamer (of ruimte die later tot slaapkamer kan omgevormd worden), bevinden zich op hetzelfde niveau als de leefruimte, keuken, inkom en toilet. • de woning dient zo ontworpen te worden dat er geen wijzigingen aan de draagstructuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de wijzigende noden van de bewoners. • alle dorpels (binnen en buiten) zijn beperkt tot 2 cm hoogteverschil. • alle deuren hebben een minimum vrije breedte van 85 cm en een vrije hoogte van 210 cm. • deurkrukken, deurbel, schakelaars, bediening ramen, sloten, brievenbus ... bevinden zich tussen 90cm en 120cm van het vloerpad en op minstens 50 cm van alle hoeken of obstakels. • de vrije breedte in een gang is minstens 90 cm indien er geen deuren in de gang draaien en minstens 120cm indien er wel deuren in de gang draaien. Een haakse bocht in een gang heeft minstens één zijde met een breedte van 120 cm en de gezamenlijke breedte van beide armen is minstens 220 cm. • badkamers en toiletten hebben een toegangsdeur die naar buiten draait. • de leefruimte heeft een zitmogelijkheid voor rolstoelgebruikers van minstens 90 x 120cm .

3.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

3.3.1. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De carports moeten ingeplant worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan (zone voor carports). Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p> <p>Carports worden verplicht ingericht op de rooilijn. De zone voor carports kan per lot maximaal voor de helft bebouwd worden. Op de andere helft kan een groen ingeklede parkeerplaats worden ingericht.</p> <p>Indien de zone niet wordt ingevuld wordt als carport of groen ingeklede parkeerplaats gelden de voorschriften voor tuin (3.4) Bijgebouwen zijn niet toegestaan in deze zone.</p> <p>De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.</p>
	<p>De carport wordt gerealiseerd respectievelijk samen met de woningen van de loten 10, 11 en 12. De carports worden in gebruik genomen samen met de woningen waarbij ze horen.</p>

3.3.2. Gabarriet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>maximaal 1 bouwlaag, met een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter.</p>

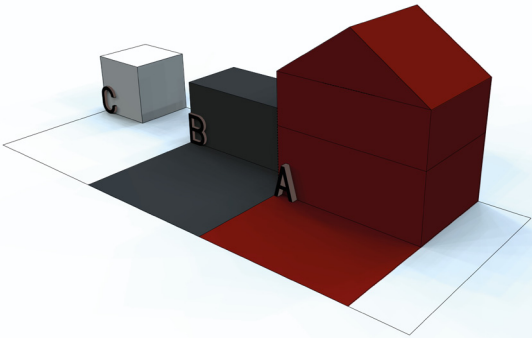
3.3.3. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Een plat dak is verplicht. Minstens de voorzijde en één zijkant van de carport blijft open.</p>
	<p>Er wordt gekozen voor een identieke carport voor de drie loten.</p>

3.4. VOORSCHRIFTEN TUIN

3.4.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De tuinoppervlakte omvat terrassen, zonder bijgebouwen en carports.</p>	<p>Tuinen kunnen aangelegd worden binnen de zone voor tuin. Zones met andere voorschriften dan deze voor tuin, die niet worden ingevuld met desbetreffende bouwvolumes vallen onder de voorschriften van deze zone (3.4).</p> <p>De zone voor tuin is bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.</p> <p>Per woning dient minimale tuinoppervlakte van 50 m² te worden voorzien.</p> <p>In deze zone zijn ook bijgebouwen toegelaten.</p>
<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>Verhardingen</p> <p>De verharding in de tuin wordt beperkt tot het nodige voor toegangen en terrassen.</p>
<p>De infiltratievoorziening wordt bij voorkeur landschappelijk uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wadi; • vijver; • ... <p>Verhardingen aangelegd in halfverharding worden voor de helft van de oppervlakte opgenomen in de berekening.</p> <p>Groendaken worden niet als verharde oppervlakte beschouwd.</p> <p>De verkavelingsvoorschriften leggen gelijkaardige eisen op als de Vlaamse regenwaterverordening, maar zijn strenger in de zin dat de uitzonderingsmaatregelen voor verhardingen kleiner dan 100 m² niet worden toegepast.</p>	<p>Hemelwater</p> <p>Op ieder bouwperceel moet een hergebruik-, buffer- en infiltratieinstallatie voorzien worden voor hemelwater.</p> <p>Hierbij wordt minimaal voldaan aan de geldende wettelijke vereisten. Daarboven leggen de verkavelingsvoorschriften volgende bijkomende vereisten op:</p> <p><u>- Hergebruik:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • een regenput van minimaal 5.000 l per woongegelegenheid; • hergebruik van regenwater is verplicht door middel van een hemelwaterput en een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van toiletten en buitenkraantje. <p><u>- Infiltratie en buffering:</u></p> <p>Bovenop de bepalingen hierboven dient een installatie voorzien te worden voor infiltratie en buffering die voldoet aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een infiltratieoppervlakte van 4 m² per 100 m² verharding of bebouwing op het perceel; • buffercapaciteit van 250 m³/10.000 m² verharding op het perceel; • de installatie wordt aangelegd volgens de code van goede praktijk. <p>De installatie moet zo uitgevoerd worden dat de overloop aansluit op de voorzieningen op het publiek domein.</p>

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Poorten worden gezien als een onderdeel van de afsluiting.</p> <p>Een afsluiting met een groen karakter: levende haag, begroeide draadafsluiting,...</p>	<p>Afsluitingen</p> <p>Onderstaande voorschriften gelden zowel voor erfafsluitingen als interne afsluitingen binnen de loten.</p> <p>Afsluitingen zijn niet toegestaan in de zone voor tuin met carports (grondgebonden woningen).</p> <p>Er kan gekozen worden voor afsluitingen met een groen karakter of een tuinmuur. Beide afsluitingen hebben een maximumhoogte van 2,2 meter.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten of houtpanelen zijn verboden.</p> <p>Tuinmuren worden in hetzelfde materiaal als de gevel van de aanliggende woning afgewerkt.</p>
 <p>A 3D rendering of a house and garden layout. The house is a dark red block with a gabled roof. To its left is a smaller black block labeled 'B'. Further left is a white block labeled 'C'. A red area labeled 'A' is in the foreground, representing a garden or terrace. The entire scene is on a light blue surface.</p>	<p>Bijgebouwen</p> <p><u>Bijgebouwen</u> (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p>
	<p>Inplanting:</p> <p>Bijgebouwen zijn toegestaan binnen: zone voor tuin en binnen zones die ingericht worden als tuin indien zij niet worden ingevuld met bebouwing, tenzij anders vermeld in de zone.</p> <p>Bijgebouwen worden toegelaten met een maximum oppervlakte van 30% van de tuinoppervlakte, met een maximum van 40 m².</p> <p>De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dient op het eigen terrein gebeuren.</p>
	<p>De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dient op het eigen terrein gebeuren.</p>
	<p>Er is een maximum van 40m² vloeroppervlakte per wooneenheid toegestaan.</p>

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Gabariet:</u> Maximaal 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter. Indien voorkomend sluit de kroonlijst van het bijgebouw aan op de kroonlijst van het bijgebouw van de burens.</p>
	<p><u>Versrijningsvorm:</u> Het bijgebouw wordt in hout of baksteen uitgevoerd.</p>

3.5. VOORSCHRIFTEN PADEN

3.5.1. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De paden moeten ingeplant worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan (zone voor paden). Paden mogen kleiner zijn dan de contouren op het plan. Bijgebouwen zijn niet toegestaan in deze zone.</p> <p>Indien de zone niet wordt ingevuld wordt als pad gelden de voorschriften voor tuin (3.4).</p>
	De waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.
Ook de bestaande aanpalende woongelegenheden hebben toegang tot de paden	De paden hebben een publiek karakter en zijn toegankelijk voor alle aanpalende woongelegenheden.

3.5.2. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Het pad heeft een minimale breedte van 2 m.



**BIJLAGE 3B:
CONTRACTUELE
INPLANTINGS
VOORSCHRIFTEN**

Ter aanvulling van de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling "Losschaert" in Zwevegem goedgekeurd door Ruimte Vlaanderen op 14 oktober 2016 met nummer 5.00/34042/13.03.1 hierna genoemd verkaveling "**Losschaert**", dienen volgende inplantingsvoorschriften te worden nageleefd, dit behoudens eventueel strengere bindende voorwaarden uitgaande van de vergunningverlenende overheid.

1. Architecturaal voorkomen

In de verkaveling Losschaert in Zwevegem moet gestreefd worden naar een harmonie tussen de aanpalende woningen, voor wat betreft de vormgeving, het materiaalgebruik en het architecturaal voorkomen, zonder afbreuk te doen aan de persoonlijke en architecturale kwaliteit.

De vrijheidsgraden voorzien in de verkavelingsvoorschriften (vb. het 'terugspringen' van voor - of achtergevel ten opzichte van de aanpalende woning), mogen geen aanleiding geven om van een halfopen bebouwing een gesloten of open bebouwing te maken.

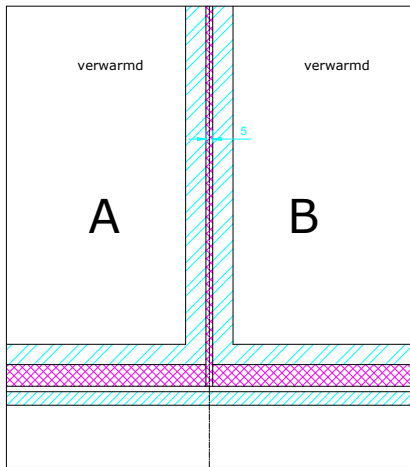
2. Gevels

2.0 Begrippen - Figuren

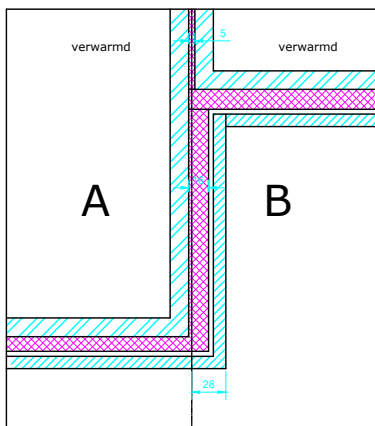
2.0.1 Begrippen

- "**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 die zichtbaar blijven, ofwel als er niet tegenaan gebouwd wordt, ofwel als er middels een carport op aangesloten wordt.

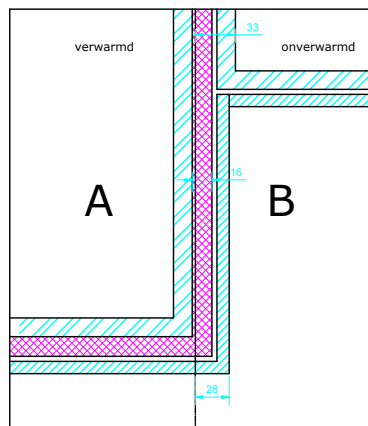
2.0.2 Figuren



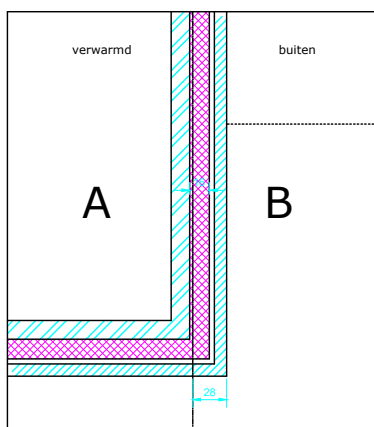
Situatie 1: ideaal scenario



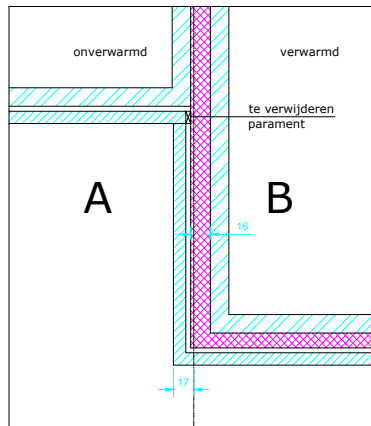
Situatie 2:
voorgevel B springt achteruit
A en B verwarmd



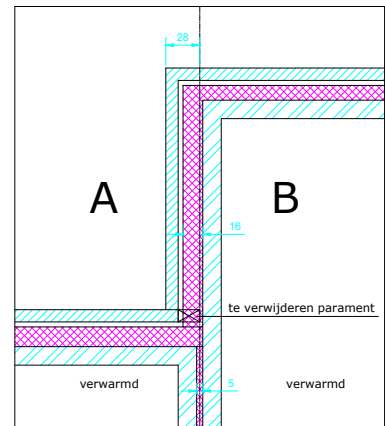
Situatie 3:
voorgevel B springt achteruit
A verwarmd - B onverwarmd (garage)



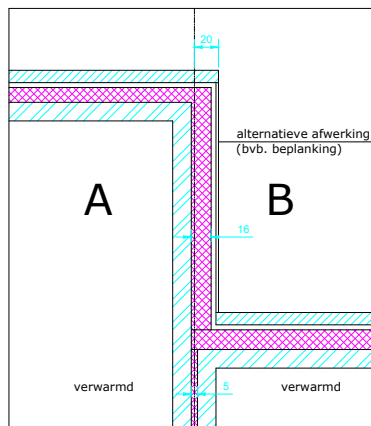
Situatie 4:
voorgevel B springt achteruit
A verwarmd - B buiten (carport)



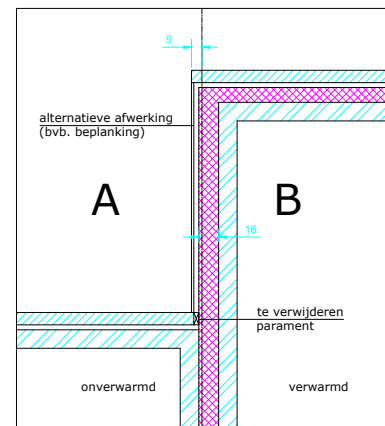
Situatie 5:
voorgevel A springt achteruit
A onverwarmd (garage) en B verwarmd



Situatie 6:
achtergevel B springt achteruit
A en B verwarmd



Situatie 7:
achtergevel A springt achteruit
A en B verwarmd



Situatie 8:
achtergevel B springt achteruit
A onverwarmd (garage) en B verwarmd

2.1 Algemeen principe (situatie 1)

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 1.050kg/m^3 te zijn (categorie D2). Tussen deze zijmuren moet een ruimte worden voorzien voor isolatie van minimaal 5,00 [vijf] cm, te voorzien 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”:

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.

2.2 Bijzondere gevallen

2.2.1 Afwerking van de zijgevels -“Zichtbare Delen”

2.2.1.1 Woning B laat delen van de zijgevel van Woning A zichtbaar (situatie 2, 3, 4 en 8)

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.

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

- voorgevel Woning B springt achteruit tegenover Woning A, en/of
- achtergevel Woning B springt vooruit tegenover Woning A.

“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 tov de zijkavelgrens.

Het materiaal voor de afwerking van de zijgevel zal moeten voldoen aan de bepalingen hierna van 2.2.1.3 [“Materiaalkeuze afwerking Zichtbare Delen”].

“wanneer”:

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.

“kosten”:

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

- de kosten van de gemeenschappelijke isolatie: vallen ten laste van Bouwheer A,
- de kosten van de afwerking van de zijgevel: vallen ten laste van Bouwheer B.

2.2.1.2 Woning A laat delen van de zijgevel van Woning B zichtbaar (situatie 5, 6 en 7)

Indien Woning A geen gebruik maakt van de maximale bouwzone zoals voorzien in het verkavelingsplan, 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, die pas in een later stadium zal gebouwd worden.

Die voorzorgsmaatregelen dringen zich op omdat het bij de bouwwerken van Woning A nog onduidelijk is hoe de latere inplanting van Woning B zich tov Woning A zal positioneren.

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

- voorgevel van Woning A springt achteruit tov de voorbouwlijn, en/of
- achtergevel van Woning A springt vooruit tov de maximale bouwdiepte.

“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 tov 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 van 2.2.1.3 ["Materiaalkeuze afwerking Zichtbare Delen"].

"Wanneer":

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.

"kosten":

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

- de kosten van de gemeenschappelijke isolatie: vallen ten laste van Bouwheer B,
- de kosten van de afwerking van de zijgevel: vallen ten laste van Bouwheer A.

2.2.1.3 Materiaalkeuze afwerking zichtbare delen

De afwerking van de zichtbare delen bij het inspringen van de voorbouwlijn dient te gebeuren in hetzelfde gevelmateriaal als de woning waarvan hij deel uitmaakt.

Bij de afwerking van de zichtbare delen in alle andere gevallen, is de keuze van de gevelmaterialen vrij te bepalen door de bouwheer ten wiens laste die kosten vallen.

2.2.2 Plaatsing isolatie - Onverwarmde binnenruimte

Indien in Woning B, een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt welke grenst aan de zijkavelgrens met Woning A, 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.

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 tov de zijkavelgrens.

“Wanneer”:

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 (voorgesloten) 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.

N.B. Indien in Woning A, een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt welke grenst aan de zijkavelgrens met Woning B, gebeurt het optrekken van de zijgevel van Woning A conform de bepalingen hiervoor van 2.1. [“Algemeen principe”]
(op dit ogenblik is immers nog niet gekend hoe de indeling van Woning B zal zijn).

3. Afwerking daken bij aanbouw

Enkel platte of hellende daken zijn toegelaten. Woning A bepaalt het daktype van Woning A en Woning B.

Bij een plat dak

De dakranden van het hoofdvolume sluiten perfect aan bij aanpalende woningen. Woning A bepaalt de hoogte van de dakrand van Woning A en Woning B. De enige uitzondering hierop is het aanbouwen met een verschillend aantal bouwlagen.

Er kan voorzien worden in een valse dakopstand om de gelijke hoogte te realiseren.

Bij een hellend dak

De kroonlijsthoogtes van de voorgevel en de dakhelling vooraan sluiten perfect aan bij de aanpalende woningen. Woning A bepaalt de kroonlijsthoogte en de dakhelling van Woning A en Woning B.

Dakranden van het hoofdvolume en nevenvolume sluiten perfect aan bij aanpalende gebouwen met evenveel bouwlagen.

4. 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) m² oppervlakte, bevestigd aan de woning of aan de afsluiting in de voortuin. Enkel het gebruik van niet-bewegende verlichting voor de naamplaat is toegelaten.

5. Opritten - parkeerplaats

Per woonéénheid moet minstens één garage, carport of standplaats in openlucht worden voorzien op eigen terrein. Deze parkeerplaats op eigen terrein is minimum 5 meter diep bij een standplaats en minimum 6 meter diep bij een garage/carport.

De niet - overdekte parkeerplaatsen worden aangelegd in half verharding. (bijvoorbeeld grasdallen, gewapend gras, grind...)

De opritten en aansluitend hierbij de garage/carport/staanplaats voor de wagen worden voorzien aansluitend bij de zijperceelsgrens. De ligging van de oprit en garage/carport/staanplaats wordt per kavel weergegeven. (zie verkavelingsplan)

6. Bijgebouwen (lot 1 tot en met lot 8)

De bijgebouwen op de loten 1 tot en met 8 moeten op één (1) meter van de achterperceelsgrens geplaatst worden binnen de voorziene zone op het verkavelingsplan. Voor de overige bepalingen inzake bijgebouwen wordt verwezen naar bijlage 3 A - de verkavelingsvoorschriften.

