



Staden wvi-verkaveling 'De Vlaschaard' verkavelingsaanvraag

februari 2012



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

cel woonprojecten

Trui Nayaert

projectverantwoordelijke cel woonprojecten

dieter Vandenberghe

coördinator

cel ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Lynn Staelens

datum

aanpassing | fase

februari 2012

Indienen verkaveling

in houd

Motivatie	5
Voorwerp van de aanvraag	6
Zoneringsgegevens van het goed	7
Ruimtelijke context	8
Ligging en omgeving van het goed	8
Bestaande toestand van het goed	8
Verkavelingsconcept	12
Toekomstige ontwikkeling	15
Watertoets	17

Verkavelings voorschriften	19
Algemene bepalingen	20
Zone voor halfopen bebouwing (hellend dak) - Type 1	25
Zone voor open bebouwing (hellend) - Type 2	31
Zone voor open bebouwing (hellend/plat) - Type 3	35
Zone voor open bebouwing (plat) - Type 4	39
zone voor open bebouwing op de kavelgrens (plat dak) - Type 5	43
Zone voor openbare wegenis	47
Zone voor wandel- en fietspad	48
Zone voor groen	49
bijlagen	51

Motivatienota

Voorwerp van de aanvraag

Voor rekening van de wvi, West-vlaamse intercommunale dienstverlenende vereniging.

Huidige verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor 30 kavels in deze verkaveling. 15 loten worden bestemd voor open bebouwing, 12 loten worden bestemd voor halfopen bebouwing, 3 loten worden bestemd voor aaneengeschakelde bebouwing.

Deze verkaveling zoals in dit vergunningsdossier voorgesteld is volledig opgevat als sociale verkaveling (100% sociaal woonaanbod cfr. decreet grond- en pandenbeleid). Dit houdt conform de bepalingen voor sociale huisvesting van de vmsw - naast een aantal inkomsten - en eigendomsvoorwaarden voor de kopers ook enkele ruimtelijke beperkingen in.

De oppervlakte van de kavels dient beperkt te blijven tot gemiddeld 500m². Het uitwendige bouwvolume mag maximaal 550m³ bedragen te verhogen met 25m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste. In dit volume worden carports, tuinbergingen, schoorstenen en dakoverstekten buiten beschouwing gelaten. Garages en bergingen worden wel meegerekend.

Binnen het inrichtingsplan worden een aantal loten gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij de Mandel. Deze zullen verspreid zijn tussen de wvi verkaveling en zijn opgenomen in het inrichtingsplan zodat een totaalbeeld ontstaat.

Deze verkavelingsaanvraag maakt deel uit van een ruimer project. Er werd een globaal inrichtingsplan van het volledige project aan de gemeente Staden voorgelegd.





Kaart: Situering plangebied

Zoneringsgegevens van het goed

1. Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979), hoofdzakelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied/woonreservegebied, een klein deel is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied en een klein deel in woongebied.

Het GRUP Centrum werd door de deputatie goedgekeurd op 16/06/2005 : Dit RUP omvat een woonzone, een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, een groenzone, een agrarische zone met bedrijven gelinkt aan het agrarisch gebied en woonreservegebied. Onderhavige verkaveling is gelegen in het woonreservegebied.

2. Kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder de gemeente Staden afdeling 1, sectie C , perceelsnummers 855Y, 861L, 865F, 867H, 864/02H, 869L, 870H, 872D, 873C, 877E, 903C, 903B

3. Onteigeningsplan

Er werd een onteigeningsplan opgemaakt ter uitvoering van het GRUP Centrum BD 16/06/2005..

Ruimtelijke context

- Het gebied is volgens het gewestplan een klein deel agrarisch gebied, een deel woongebied, voor het grootste gedeelte woonuitbreidingsgebied
- Het woonreservegebied is geordend door middel van een goedgekeurd RUP. De verkaveling is opgevat conform de ruimtelijke bepalingen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften voor de woonreservezone.
- De verkaveling wordt ontsloten via de Spanjestraat. Er wordt een fiets- en voetgangersdoorsteek voorzien naar de Spanjestraat en de Slijpestraat.
- Volgens het RUP dient een bruto dichtheid van 15 woningen per hectare gerealiseerd te worden.
- De verkavelingsaanvraag garandeert een woondichtheid van 15 wo/ha.
- Binnen de verkavelingsaanvraag worden sociale kavels gerealiseerd, op de overige delen van de verkaveling worden sociale huur en koopwoningen gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij, deze komen verspreid voor tussen de sociale kavels.

Ligging en omgeving van het goed

- De verkaveling is gelegen in Oostnieuwkerke. Oostnieuwkerke is gelegen ten zuidoosten van de kern van Staden.
- De site van de verkaveling is gelegen achter de noordwestelijke en oostelijke straatbebouwing langs de Spanjestraat en de Slyperstraat te Staden
- De site is gelegen in een gebied met kleinschalige woonbebouwing. Diverse bebouwingstypologieën komen hier voor. Deze aanpalende straatbebouwing wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een aaneengesloten bebouwingskarakter verweven met enkele halfopen en open bebouwingen.
- De verkaveling is goed gelegen tov het centrum van Oostnieuwkerke.
- De verkaveling is gesitueerd tussen een toekomstig bedrijventerrein en een bestaand woongebied. Er werd een buffer voorzien tov het bedrijventerrein in aanleg.
- Het plangebied bestaat uit niet bebouwde percelen, aansluitend op het bestaande woongebied, de kern van Oostnieuwkerke. De verkaveling ligt op stapafstand van verschillende voorzieningen en ontspanningsmogelijkheden.

Bestaande toestand van het goed

- Het terrein voor de verkavelingsaanvraag is momenteel onbebouwd.
- Er zijn geen markante reliëfverschillen binnen de site. Binnen de site van de verkaveling zijn geen uitgesproken bepalende landschappelijke elementen met grote natuur- en/of belevingswaarde aanwezig die dienen bewaard te blijven.
- Wel is een buffer voorzien ten opzichte van het in aanleg zijnde bedrijventerrein.
- Binnen de site van de verkaveling is geen waterloop aanwezig
- Binnen de site van de verkaveling zijn geen buurtwegen of trage wegen aanwezig.



foto1



foto3



foto2



foto4



foto 5



foto 7



foto 6



foto 8



foto 9



foto 11



foto 10



foto 12

Verkavelingsconcept

Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwtypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.

■ Zone in functie van ruimtelijk kader

Om het ruimtelijk kader voor de zone voor woningbouw te optimaliseren dienen enkele inrichtingsprincipes gehandhaafd te worden.

1. Conform de voorschriften van het RUP

- De verkaveling is opgevat conform de ruimtelijke bepalingen in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Spanjestraat'.
- De ontsluitingsstructuur van de verkaveling werd indicatief aangegeven in het RUP.
- De verkaveling wordt ontsloten via de Spanjestraat, er wordt een voetgangers- en fietsdoorsteek voorzien naar de Slyperstraat.

2. Idee van de verkaveling

- De inrichting van het domein bestaat uit 60 woningen, waarvan 30 woningen worden aangevraagd binnen de wvi verkaveling, 30 woningen worden gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij, de Mandel.
- De 30 woningen op wvi kavels zullen door evenveel individuele bouwheren worden gebouwd en bewoond volgens hun wensen en mogelijkheden. Hiertoe zij eveneens duidelijke regels nodig. Deze worden uitgewerkt in een gedetailleerd verkavelingsplan met verkavelingsvoorschriften en de bijhorende profielschema's van de verschillende types bouwperceel.

- De verkaveling is opgevat als een woonerf. Dit betekent dat het geheel ingericht wordt in teken van de zwakke weggebruiker, dat enkele bestemmingsverkeer mogelijk is, maar dat het erf doorkruisbaar is voor de voetganger en fietser. De verkaveling sluit eveneens aan op te realiseren fiets- en voetgangersdoorsteken.

3. Ontsluiting

- De openbare wegeenis van de Spanjestraat sluit aan op de te realiseren openbare wegeenis binnen de verkaveling. Deze ontsluiting is voorzien voor het woonproject van de wvi en het woonproject van de Mandel.

4. Woondichtheid

- De verkaveling beslaat 4 ha waarop 30 kavels gerealiseerd zullen worden door wvi, en 30 sociale huur- en koopwoningen gebouwd zullen worden door De Mandel. In totaal zullen dus minimum 60 woonegelegenheden opgericht worden, wat neerkomt op een dichtheid van 15 wooneenheden per hectare.

5. Functies

- Binnen de verkaveling heeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.
- Voorzieningen voor een inwonend ouder(s) of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

6. Algemeen concept: aandacht voor beeldkwaliteit en samenhangende straatgevels

- Er wordt in het verkavelingsconcept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve en harmonische eenheid te laten geworden.
- Er wordt geopteerd voor open en gekoppelde woongebouwen binnen de verkaveling
- Teneinde de te koppelen woningen die elk afzonderlijk worden gerealiseerd volgens de programmatrische wensen en financiële mogelijkheden van de individuele bouwheren een samenhangend en harmonisch straatbeeld te laten opleveren wordt geopteerd om voor deze zones een basis morfologie te definiëren voor de hoofdvolumes.
- Voor iedere woning dient minstens een minimum gabariet gevolgd te worden.

7. Woontypologie

- Het ontwerp van het verkavelingsplan bevat 5 soorten typologieën: koppelbouw met hellend dak, open bebouwing met hellend dak, open bebouwing met plat dak, open bebouwing met vrije dakvorm en open bebouwing op de kavelgrens.
- De delen van de verkaveling die ingevuld worden door 'de Mandel' zullen bestaan uit aaneengeschaalde eenheden.
- In het planopzet wordt er gestreefd naar een kwalitatieve invulling, zonder de individuele vrijheden te hypothekeren.
- Daarom wordt er een ruimtelijk kader voorgesteld waar de verschillende woontypologieën en indivi-

duale voorkeuren inpasbaar zijn. Om dit ruimtelijk kader te handhaven worden er enkele strikte voorwaarden bepaald waarbinnen persoonlijke voorkeuren zich kunnen ontplooiën.

- De voorschriften bepalen het typerende karakter van een open en halfopen bebouwing en de onderlinge inpasbaarheid in de omgeving.

8. Zone voor uitbouw

- De zone voor uitbouw maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten te leggen naar het terrein.
- Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (gedeeltelijk verplicht te bouwen volume) ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema, individualiteit en identiteit onder een gemeenschappelijke noemer.

9. Lineariteit versus privacy

- De zijdelingse perceelsgrenzen tussen de kavels worden hard gedefinieerd. Door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin, zonder dat de privacy in het gedrang komt.
- Aan de voorzijde komt de voortuin die de overgang definieert tussen openbaar en privé.

10. Oriëntatie

- Er is gekozen de woningen in te planten in functie van de oriëntatie. De meeste woningen hebben een zuid, zuidoost, zuidwest, oost of west georiënteerde tuin. Hierdoor wordt een maximale bezonning van de woning mogelijk.

11. Inplanting van de volumes

- Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan en de specifieke profielen in bijlage. Deze doen ondubbelzinnig uitspraak over de zone voor hoofdbouw en de zone voor uitbouw.
- Doordat het hoofdvolume gedeeltelijk vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema: individualiteit en identiteit onder een gemeenschappelijke noemer.

12. Lichten en zichten: terug naar het burgerwetboek

- Er wordt stedenbouwkundig teruggegaan naar het burgerwetboek dat zegt dat voor de inplanting van lichten en zichten in een gevel een afstand van 2m gerespecteerd moet worden (burg. Wetboek 1.90m).
- Er wordt bijkomend gebruik gemaakt van het recht 'bestemming van de huisvader'; Dit betekent dat de verkoper-verkavelaar bepalingen kan opnemen die de kavels belast met erfdienstbaarheden.

13. Openbare ruimte

- Er wordt een groenbuffer voorzien, tussen de verkaveling en het toekomstige bedrijventerrein. Deze groenbuffer is breed en wordt voor een deel opgevat als een publieke ruimte. Er is een groenzone met waterbuffering en een wandelweg die aansluit op de bufferzone zodat deze kan fungeren als publieke ruimte.
- Er wordt centraal een plein/groenzone ingericht dat de catalysator vormt voor het gemeenschappelijke in de buurt. Dit plein kent een variatie aan mogelijkheden en krijgt bewust geen specifieke invulling om de flexibiliteit te behouden. De

gemeente zal het plein esthetisch inrichten en onderhouden, de buurt zal het betekenis geven en opnemen in het sociaal leven van het woonerf. Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik door wie dan ook. Het blijft een openbare, centrale ruimte die plaats zal bieden voor initiatief. Evenementen zijn mogelijk mits ze onderworpen worden aan de goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen, evenals het oprichten van tijdelijke constructies (tenten e.a.)

- Alle nutsvoorzieningen worden aangelegd teneinde de bouwpercelen maximaal uit te rusten.
- Een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd.

14. Private tuinzone

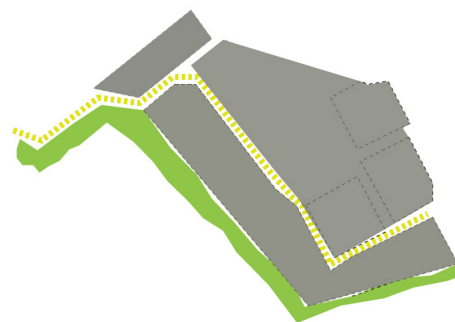
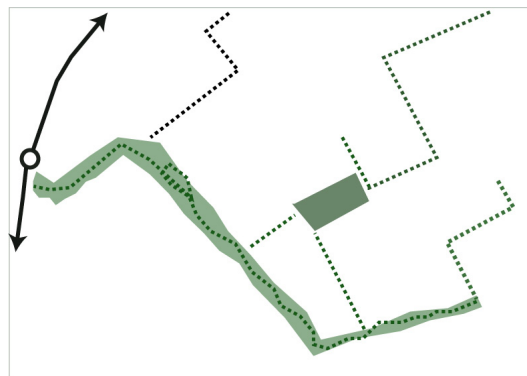
- Ter vrijwaring van onderhavige zone wordt er gestreefd naar een compacte woningbouw. Het opzet van deze zone is een kwalitatieve groene private inrichting. Iedere kavel van de wvi beschikt over een individuele tuin.

15. Parkeervoorzieningen

- Er kan geparkeerd worden op eigen terrein, zodat het parkeren voor geen overlast zorgt op het openbaar domein.
- Een garage is mogelijk.
- Bij woningen, gebouwd op de kavelgrens, is een carport toegelaten.

Samenvatting concept

- Een verdichtingsprincipe in harmonie met de bestaande dichtheid
- Kwalitatieve inrichting van de woonomgeving.
- Bouwvormen met individuele tuinen of groen terrassen. De gronden binnen deze aan te vragen verkaveling hebben allemaal een individuele tuin.
- Inrichting van het openbaar domein met aandacht voor de zwakke weggebruiker, kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik van de publieke ruimten-voldoende groen en speelvoorzieningen,...
- Woningen Spanjestraat, achteraan toegankelijk via een tuinpad
- Groene doorsteek naar Spanjestraat als verbinding en verlenging van het groene weefsel 'RUP Centrum'
- Groenbuffer gedeeltelijk toegankelijk als publieke multifunctionele ruimte.



Zone voor halfopen bebouwing

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van half-open bebouwingen.

Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te garanderen wordt een minimum profiel vastgelegd over een bepaalde breedte en startend op een gelijke afstand van de weg.

De woningen worden per 2 gegroepeerd en aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens. Het vastgelegde minimumprofiel dient gevolgd te worden om een goede aansluiting te verzekeren tussen de twee aanpalende volumes.

Aan de ene zijde worden de hoofdvolumes gekoppeld aan de andere zijde is een tuinstrook voorzien van 3.0m ten opzichte van de zijperceelsgrens of de openbare weg.

De tuinstrook dient door middel van zijn openheid het typerende karakter van de halfopen bebouwing te benadrukken.

De kavels 3-5 kan men eveneens beschouwen als een rijbebouwing, omdat deze woningen per 3 geschakeld worden. Perceel nr 3 en 5 fungeren hier als halfopen bebouwing met daartussen perceel nr 4 als gesloten bebouwing. Perceel nr 4 dient dus langs beide zijden aan te sluiten op de zijkavelgrens. Toch kunnen de andere voorschriften van de zone voor halfopen bebouwing behouden blijven.

Zone voor open bebouwing

De woningen hebben een typologie van traditionele open bebouwing.

Om een ruimtelijk samenhangend geheel na te streven met de naastliggende percelen, worden deze woningen eveneens op een gelijke afstand van de

zijkavelgrens geplaatst, er wordt een bouwvrije zone voorzien van 3.00m.

Er werden drie types vastgelegd, deze worden gegroepeerd zodat een keuze mogelijkheid ontstaat tussen hellend dak plat dak of vrije dak vorm. Afhankelijk van de context van de naastliggende kavels.

Zone voor open bebouwing op de kavelgrens

Er wordt gekozen om voor het type 'open bebouwing' een variant te ontwikkelen. Een open bebouwing betekent individualiteit, identiteit, status, privacy, territorium, ...

Er wordt een open bebouwing gecreeërd op kavels die normaal enkel voor half open bebouwing in aanmerking komen. Dit kan door de woning op de perceelsgrens te plaatsen ten voordele van een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte.

Toekomstige ontwikkeling

De verkaveling is een invulling van het woonreservegebied. Er worden een aantal percelen opengelaten voor de ontwikkeling van 30 wooneenheden door de sociale bouwmaatschappij de Mandel, deze terreinen zullen ontwikkeld worden in de nabije toekomst.

Er werd een inrichtingsplan opgemaakt voor de realisatie van 60 wooneenheden.

Ten zuidwesten van de verkaveling wordt een industrieterrein ingeplant, dit industrieterrein voorziet een buffer tov de woonverkaveling.

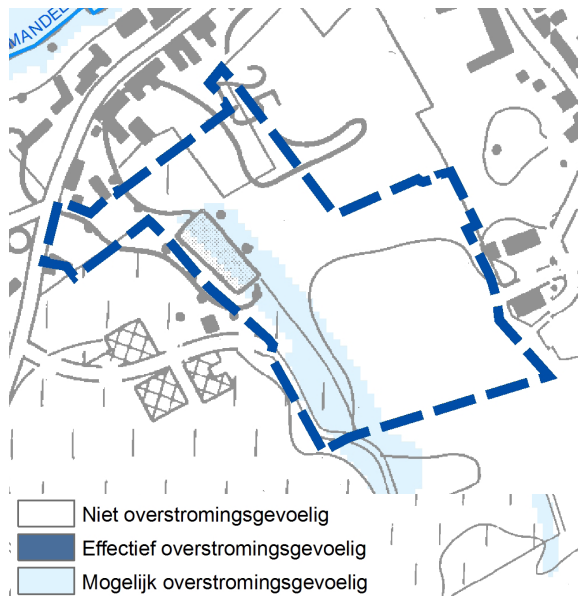


Watertoets

Op 20 juli 2006 keurde de vlaamse regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets definitief goed. Bij de richtlijnen horen zes watertoetskaarten.

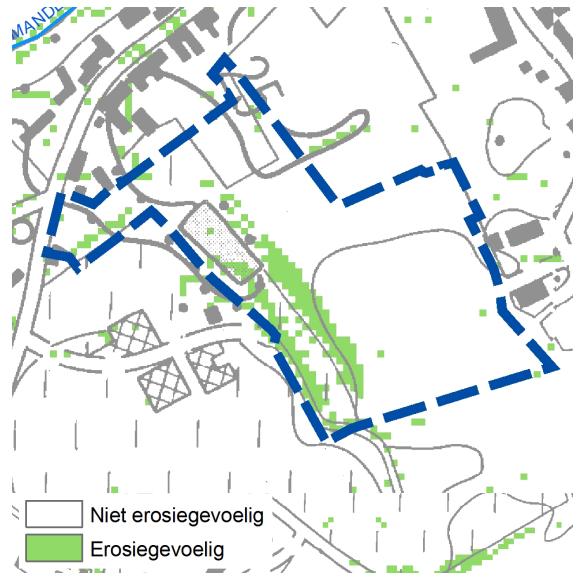
Hieronder een toetsing van deze kaarten met het onderhavige plangebied:

- Overstromingsgevoelige gebieden: niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Het gedeelte waar de buffer gesitueerd is, is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



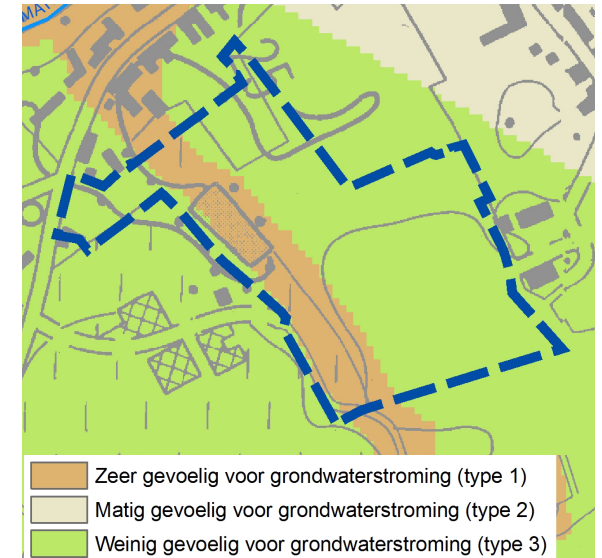
Kaart: Overstromingsgevoeligheid

- Erosiegevoelige gebieden: niet gelegen in de erosiegevoelig gebied. Het gedeelte waar de buffer gelegen is, is gelegen in erosiegevoelig gebied.



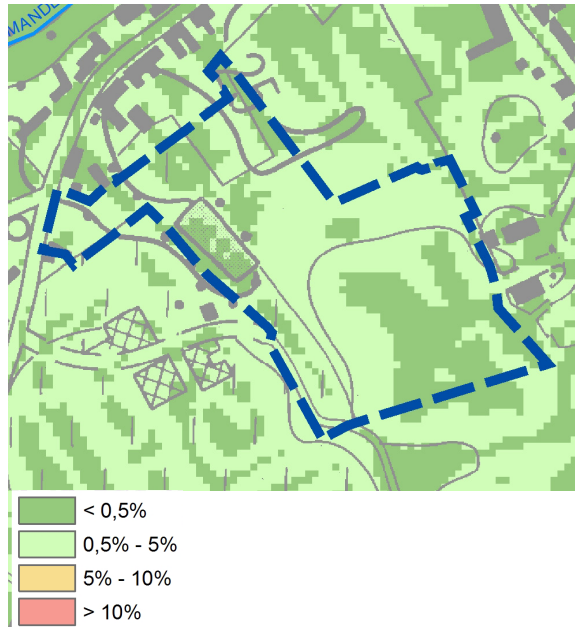
Kaart: Erosiegevoeligheid

- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden: Het grootste gedeelte van het plangebied is geselecteerd als weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3), het gedeelte waar de buffer gelegen is, is geselecteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)



Kaart: Grondwaterstroming

- Hellingenkaart: Het gebied is gelegen in een hellingengebied van 0.5 tot 5%., enkele gedeelten hebben een helling kleiner dan 0.5%.



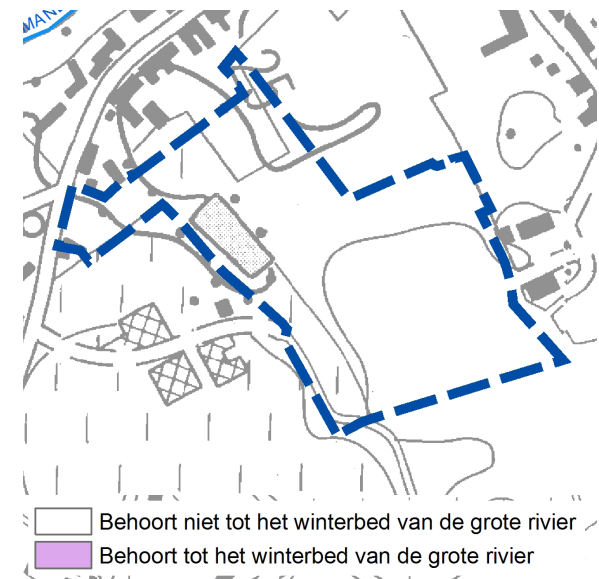
Kaart: Helling

- Infiltratiegevoelige gebieden: Het plangebied is grotendeels gelegen in een infiltratiegevoelig gebied. Het gedeelte waar de buffer gelegen is, is een niet infiltratiegevoelig gedeelte.



Kaart: Infiltratiegevoeligheid

- Winterbed: behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.



Kaart: Winterbed

- Door het plangebied stroomt geen geklasseerde onbevaarbare waterloop of een bevaarbare waterloop.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving.

Verkavelings- voorschriften

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Er dient de mogelijkheid te zijn, per perceel, twee auto's te stallen. Het stallen van auto's kan gebeuren overdekt of in open lucht.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

referentiepaspas

- Het referentiepaspas (0.00m) wordt gedefinieerd en bepaald per bouwgroep van 2, en wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de gemeenschappelijke zijkavelgrens van de te koppelen hoofdgebouwen.
- Voor de alleenstaande woningen wordt het referentiepaspas (0.00m) gemeten op de rooilijn.

diversen:

- Alle delen die boven dak- en gevelvlakken uitsteken moeten alzijdig afgewerkt worden met gevelmateriaal.
- Het is niet toegelaten percelen samen te voegen. Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.
- Het geheel of gedeeltelijk bovengronds plaatsen van brandstoftanks is verboden.

autostaanplaatsen:

- Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen, al dan niet overdekt, verplicht.
- Indien een overdekte autobergplaats wordt ingericht dient deze geïntegreerd te worden binnen de contouren van de zone voor woningbouw en dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning. Als overdekte autobergplaats is eveneens een (inpandige) carport begrepen. Voor de woningen die gebouwd worden op de kavelgrens wordt de zone voor carport en/of garage grafisch aangeduid op het plan.

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bijgebouw: vrijstaande constructies in de tuinzone zoals bergingen, tuinhuisjes, ...

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Per woning zijn maximaal twee overdekte autobergplaatsen toegestaan.
- Het plaatsen van een carport buiten het vaste gabariet wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - In de zone tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens
 - De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden.
 - Ingeplant op minimum 1m van de rooilijn
 - Maximale oppervlakte: 21m²
 - Maximale hoogte: 3.00m
 - Slechts mogelijk langs één kant van de woning
- Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.

deelzone: private tuinzone

- De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. De private tuinzone is grafisch aangeduid. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.
- In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning, autostaanplaats(en), ondergrondse putten.
- Maximaal 30% van de grondoppervlakte kan in deze deelzone verhard worden.
- Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 20m².
- In de private tuinzone kan één bijgebouw opgericht worden met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00m en een maximale nokhoogte van 4.50m
- Bijgebouwen dienen opgericht te worden achter de achtergevel. Het bijgebouw dient ingeplant op minimum 1m van de zij- en/of

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

streekeigen hagen: beukenhaag, lugustrum, ...

Onderdelen: zowel gevel, schrijnwerk, dakbedekking, ...

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

achterkavelgrens. Het bijgebouw mag dichter ingeplant worden tov de kavelgrenzen mits akkoord van de aanpalende eigenaar (s).

- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalende perceel dient een harmonieuze koppeling/aan-eenschakeling te gebeuren.

afsluitingen

Er zijn enkel afsluitingen toegelaten:

- tov het openbaar domein:
 - die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluitingen.
 - een hekwerk van maximaal 1.00m tov het openbare domein is toegelaten
- Afsluitingen bestaande uit beton, hout of kunststofplaten zijn niet toegelaten tov het openbaar domein. Tov private perceelsgrenzen zijn afsluitingen bestaande uit hout wel toegelaten.
- Met een hoogte van:
 - tussen de voorkavelgrens en de voorbouwlijn maximale hoogte van 0.80 m
 - tov andere kavelgrenzen: met een maximale hoogte van 2.00 m.

materialen

Architectuur:

- Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in vormgeving als in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Op ogenblik van vergunning zijn dit volgende maximale normen:

- Sociale kavel: Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.
- Middelgrote kavel: Het volume van de op te richten woning op de middelgrote kavel mag niet meer bedragen dan 650 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

Gevelmaterialen:

- Voor de afwerking van de gevel is in hoofdorde enkel steenachtig materiaal toegelaten.
- Accenten in neven geschikte orde uit bv. hout, aluminium, pleisterwerk, beton, ... zijn toegelaten.

Daken:

- Enkel pannen of leien zijn toegelaten.
- De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van felle kleuren.

specifieke bepalingen

De bouwvolumes op de percelen dienen in overeenstemming te zijn met de normen van sociale kavel en middelgrote kavel

<i>TOELICHTEND</i>	<i>VERORDENEND</i>
<i>toelichting en visie</i>	<i>stedenbouwkundige voorschriften</i>

Zone voor halfopen bebouwing (hellend dak) - Type 1

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p>De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is. De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p>Van toepassing voor percelen 1-7; 14-15; 18-23</p>
	<p>Bestemming</p> <p><i>Hoofdbestemming</i></p> <p>De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden al dan niet met een aparte inkom. De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één wooneenheid.</p> <p><i>Nevenbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diensten en kantoren zijn in nevenbestemming toegelaten, voor zover deze niet verkeergenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten. ▪ De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p><i>Bijzondere bestemmingsvoorschriften:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.
	<p>Inplanting</p> <p>De uiterste grenzen van het hoofdvolume en gelijkvloerse uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voor het hoofdvolume is er een minimum gabariet vastgelegd. Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel en om een optimale schakeling te bekomen. ▪ De voorgevelbouwlijn dient samen te vallen met de uiterste grens van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeen-

Zone voor halfopen bebouwing (hellend dak) - Type 1

TOELICHTEND

toelichting en visie

Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.

De verplichting tot koppeling is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. maximum gabariet: zie profielschets halfopen bebouwing.

Het maximaal gabariet van de hoofdvolumes is grafisch aangeduid.

Het maximaal gabariet van de uitbouwen is grafisch aangeduid.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

schappelijke zijperceelsgrens over een minimale afstand van 3.00 meter. De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.

- Er kan beperkt afgeweken worden van het verplichte minimum gabariet voor het achteruitspringen van de voorgevel, voor het creëren van een autostaanplaats voor de woning.
- Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden de woningen volgens het schakelprincipe en aanduiding op het verkavelingsplan gekoppeld.

Gabariet

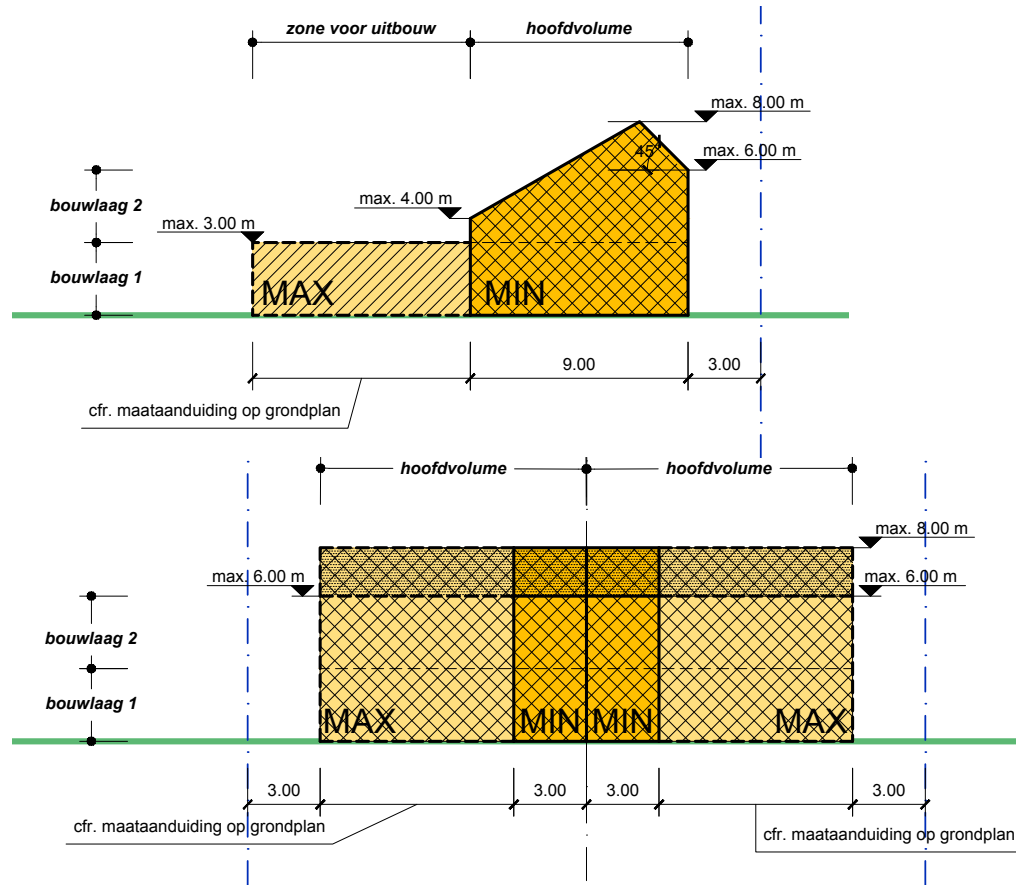
Deelzone voor te koppelen hoofdvolume

- Het toegelaten gabariet is begrepen tussen een minimaal en maximaal gabariet. Voor de eerste 3.00 meter vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met verplichting tot koppeling dient het minimum gabariet gevolgd te worden.
- De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.
- Enkel schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld gabariet.
- Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en voldoen aan volgende voorwaarden:
 - op max. 0.50m t.o.v. de voorgevel
 - tot max. 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel
 - over een max. breedte van 4.00m

Zone voor halfopen bebouwing (hellend dak) - Type 1

TOELICHTEND

toelichting en visie



De maximale kroonlijst hoofdvolume en uitbouw wordt grafisch aangeduid op het plan.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Deelzone voor gelijkvloerse uitbouwen

- Deze zone vormt de uiterste bebouwingsgrens en biedt de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten.
- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Bouwhoogte

Het aantal bouwlagen in de zone voor hoofdvolumes is bepaald op maximaal twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag.

Het aantal bouwlagen in de deelzone gelijkvloerse uitbouwen is bepaald op maximaal één.

- De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil en de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0.40m boven het referentiepas. Alle hoogtelijnen en maten op de profielschema's verwijzen naar het aanzetpeil.

Kroonlijst

- Ter hoogte van het verplichte minimale gabariet is de kroonlijsthoogte bepaald op
 - 6.00 m voor de voorgevel
 - 4.00m voor de achtergevel

Zone voor halfopen bebouwing (hellend dak) - Type 1

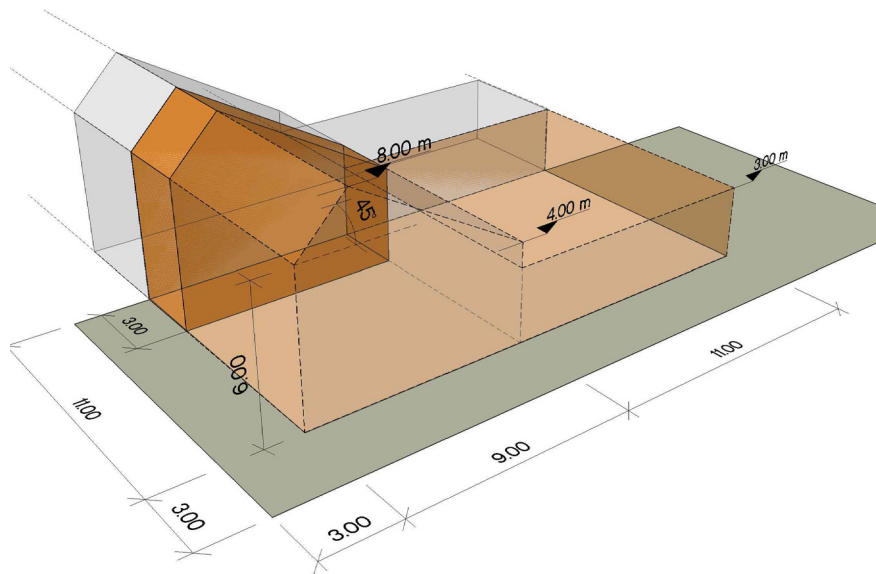
TOELICHTEND	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="168 312 412 344"><i>toelichting en visie</i></p> <p data-bbox="152 549 611 576">verholen goot: ingewerkt in het hellend vlak</p> <p data-bbox="152 863 1220 922">Gelijkvloerse uitbouwen: maximum kroonlijsthoogte is gelijk aan maximale nokhoogte, plat dak verplicht</p> <p data-bbox="152 1142 875 1201">koppeling per twee percelen: 1/2 ; 6/7 ; 14/15 ; 18/19 ; 20/21 ; 22/ 23 koppeling per drie: percelen 3/4/5</p> <p data-bbox="152 1353 1220 1445">Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.</p>	<ul data-bbox="1240 376 1995 715" style="list-style-type: none">▪ Voor de minimale 3.00 meter waar de voorgevel het minimale gabariet dient te volgen zijn dakoversteken niet toegelaten Enkel een hanggoot of een verholen goot is toegelaten, teneinde de aansluiting tussen de te koppelen hoofdvolumes op een eenduidige manier te realiseren.▪ Voor de overige delen zijn dakoversteken toegelaten mits deze binnen het maximum gabariet blijven. De maximale kroonlijsthoogte voor het hoofdgebouw is gelijk aan 6.00m aan de voorgevel, 4.00m aan de achtergevel.▪ Voor gelijkvloerse uitbouwen is de maximum kroonlijsthoogte 3.00m <p data-bbox="1240 791 1480 823">Schakelprincipe</p> <ul data-bbox="1240 863 1995 1445" style="list-style-type: none">▪ De woningen worden per twee of per drie gekoppeld. Men is verplicht de hoofdvolumes te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Indien gelijkvloerse uitbouwen op de gemeenschappelijke perceelsgrens dienen deze ook het schakelingprincipe te volgen. Een gelijkvloerse uitbouw kan enkel gerealiseerd worden met het hoofdvolume.▪ De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.▪ Om voldoende akoestische isolatie te garanderen tussen de verplicht te koppelen volumes en om de algemene problemen betreffende scheidingsmuren te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide woningen als volgt te worden gebouwd:<ul data-bbox="1272 1353 1995 1445" style="list-style-type: none">▪ Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die elk op een eigen fundering steunen, op het eigen perceel.

Zone voor halfopen bebouwing (hellend dak) - Type 1

TOELICHTEND

toelichting en visie

PROFIEL TYPE 1 (halfopen bebouwing: lotnrs. 1-7, 14-15, 18-23)



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Tussen beide scheidingsmuren dient een spouw van 5 centimeter gelaten te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.
- Zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelsgrens.

Daken

- Voor de minimale 3,00 meter, waar de voorgevel het minimale gabariet volgt is een hellend dak met de nok evenwijdig aan de voor-gevelbouwlijn van exact 45° en een nokhoogte van 8,00 m verplicht.
- Voor de resterende delen kan ofwel een hellend dak ofwel een plat dak:
 - Voor hellende daken een verplichting tussen een minimum dak-helling van 25° en een maximum van 45°. De maximale toegelaten nokhoogte is 8,00 m met uitzondering van de bebouwing gelegen in de uitbouwzone waar de maximale nokhoogte van 3,00 m is toegelaten.
- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde, indien deze aan de voorzijde worden ingeplant, moeten deze geïntegreerd zijn in het dak. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.
- Dakvlakramen zijn toegelaten, op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/3 van het dakoppervlak.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden. Deze dakuitbouwen dienen eveneens te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak
 - verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog

Zone voor halfopen bebouwing (hellend dak) - Type 1

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels
- maximale breedte van 4,00 meter.

Zone voor open bebouwing (hellend) - Type 2

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor de percelen 16-17; 24

Bestemming

Hoofdbestemming:

- De bouwpercelen zijn bestemd voor eengezinswoningen, met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden, al dan niet met aparte inkom.
- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

Nevenbestemming:

- Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.

Bijzondere bestemmingsvoorschriften:

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".

Inplanting

- De uiterste grenzen van het hoofdvolume en de uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

Zone voor open bebouwing (hellend) - Type 2

TOELICHTEND

toelichting en visie

De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is.
Het achteruitspringen van de gevel zorgt voor het creëren van een autostaanplaats voor de woning.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- De woning dient op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden, Maximaal 1/2 van de gevel mogen achteruitspringen voor het plaatsen van een inkom of overdekte autostaanplaats..
- De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.

Gabariet

Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:

- De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken.

Deelzone voor het hoofdvolume:

- De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone.
- De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 9,00 meter.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en voldoen aan volgende voorwaarden:

- op max. 0,50 m t.o.v. de voorgevel
- tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel
- over een max. breedte van 4,00 m.

Zone voor open bebouwing (hellend) - Type 2

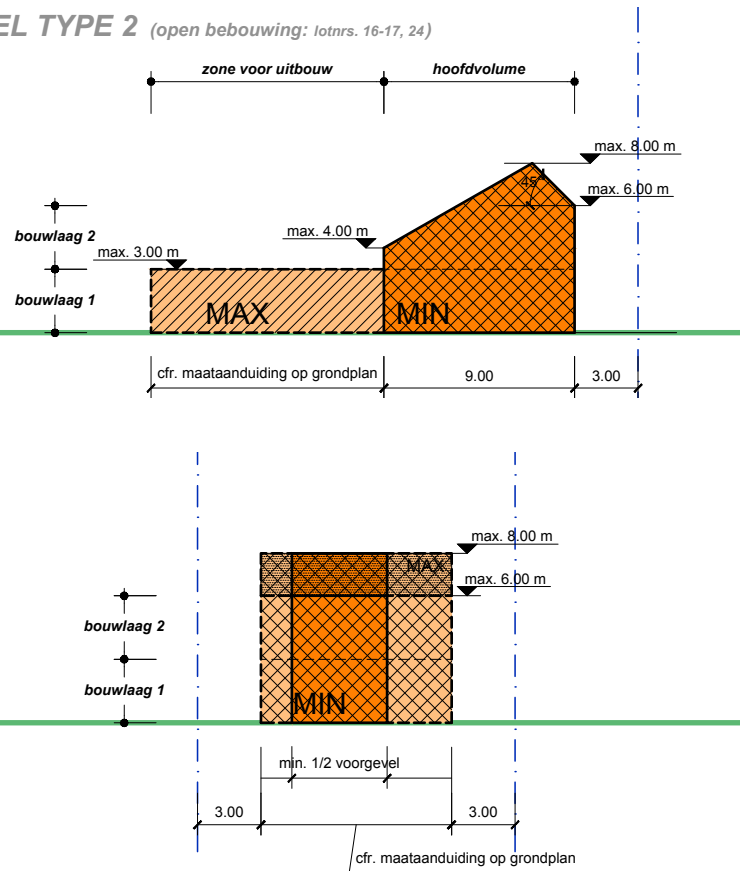
TOELICHTEND

toelichting en visie

Gelijkvloerse uitbouwen: maximum kroonlijsthoogte is gelijk aan maximale nokhoogte, plat dak verplicht

PROFIEL TYPE 2 (open bebouwing: lotnrs. 16-17, 24)

schaal 1/250



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Deelzone voor uitbouwen

- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Bouwhoogte

Het aantal bouwlagen in de zone voor het hoofdvolume is bepaald op maximaal twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag. Het aantal bouwlagen in de zone voor uitbouwen is bepaald op maximaal één

- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0,40m boven het referentiepas.
- De hoogte wordt gerekend tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.

Kroonlijst

- Maximale kroonlijsthoogte hoofdvolume is
 - 6.00 m voor de voorgevel
 - 4.00m voor de achtergevel
- Voor gelijkvloerse uitbouwen is de maximum kroonlijsthoogte 3,00 meter

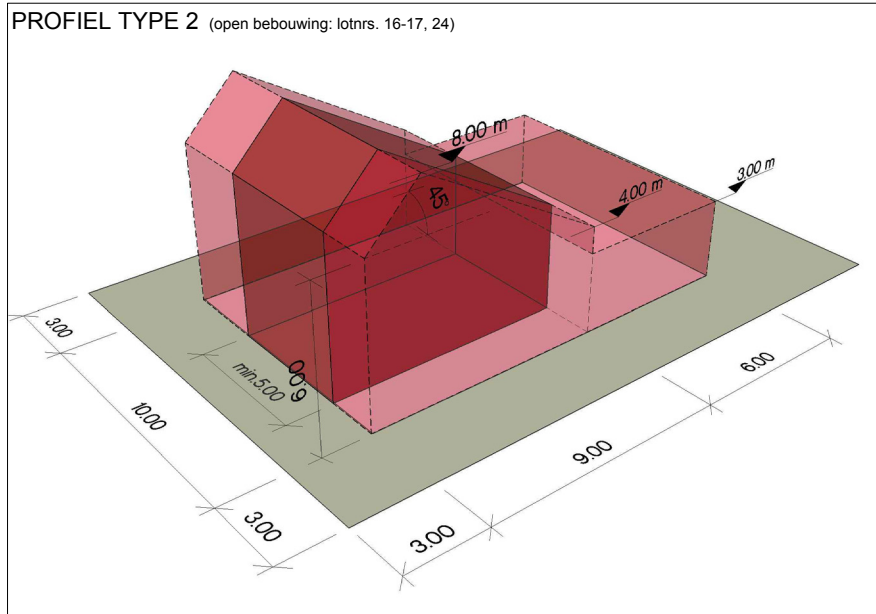
Zone voor open bebouwing (hellend) - Type 2

TOELICHTEND

toelichting en visie

Integratie in het dak: vb zonnepanelen in de vorm van dakpannen, ...

PROFIEL TYPE 2 (open bebouwing: lotnrs. 16-17, 24)



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Daken

Hellend dak verplicht:

- Voor hellende daken een verplichting tussen een minimum dakhelling van 25° en een maximum van 45°.
- De maximale toegelaten nokhoogte is 8.00 m met uitzondering van de bebouwing gelegen in de uitbouwzone waar de maximale nokhoogte van 3.00 m is toegelaten.
- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde, indien deze aan de voorzijde worden ingeplant, moeten deze geïntegreerd zijn in het dak. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.
- Dakvlakramen zijn toegelaten, op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 1/3 van het dakoppervlak.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden. Deze dakuitbouwen dienen eveneens te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak
 - verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog
 - op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels maximale breedte van 4,00 meter.

Zone voor open bebouwing (hellend/plat) - Type 3

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor percelen 8-13

Bestemming

Hoofdbestemming:

- De bouwpercelen zijn bestemd voor eengezinswoningen, met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden, al dan niet met aparte inkom.
- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

Nevenbestemming:

- Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.

Bijzondere bestemmingsvoorschriften:

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".

Inplanting

- De uiterste grenzen van het hoofdvolume en de uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

Zone voor open bebouwing (hellend/plat) - Type 3

TOELICHTEND

toelichting en visie

De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is.
Het achteruitspringen van de gevel zorgt voor het creëren van een autostaanplaats voor de woning.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- De woning dient op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden, Maximaal 1/2 van de gevel mogen achteruitspringen voor het plaatsen van een inkom of overdekte autostaanplaats..
- De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.

Gabariet

Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:

- De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken.

Deelzone voor het hoofdvolume:

- De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone.
- De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 9,00 meter.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

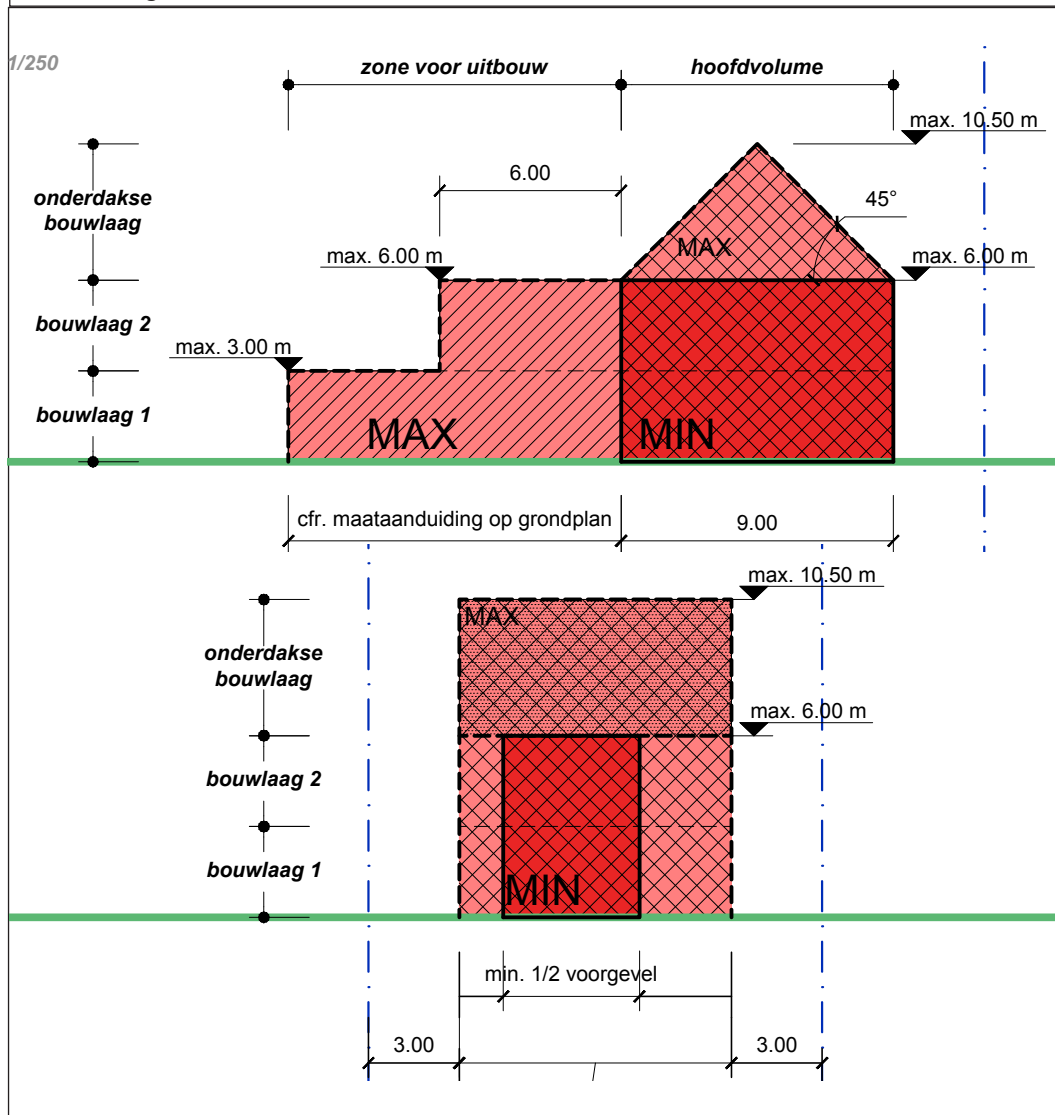
Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en voldoen aan volgende voorwaarden:

- op max. 0,50 m t.o.v. de voorgevel
- tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel
- over een max. breedte van 4,00 m.

Zone voor open bebouwing (hellend/plat) - Type 3

TOELICHTEND

toelichting en visie



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Deelzone voor uitbouwen

- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Bouwhoogte

Het aantal bouwlagen in de zone voor het hoofdvolume is bepaald op maximaal twee en een onderdakse bouwlaag.

Het aantal bouwlagen in de zone voor uitbouwen is bepaald op maximaal twee

- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0,40m boven het referentiepas.
- De hoogte wordt gerekend tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.

Kroonlijst

- Maximale kroonlijsthoogte is 6,00 meter
- Voor gelijkvloerse uitbouwen is de maximum kroonlijsthoogte 3,00 meter of 6,00 meter.

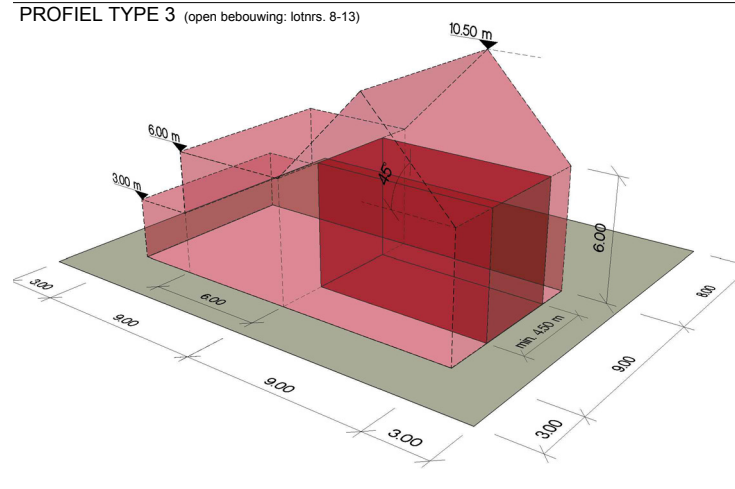
Daken

- Alle dakvormen zijn toegelaten.
- Maximale nokhoogte 10,50m

Zone voor open bebouwing (hellend/plat) - Type 3

TOELICHTEND

toelichting en visie



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde, indien deze aan de voorzijde worden ingeplant, moeten deze geïntegreerd zijn in het dak. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog
 - op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels
 - maximale breedte van 4,00 meter.

Zone voor open bebouwing (plat) - Type 4

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor perceel 30

Bestemming

Hoofdbestemming:

- De bouwpercelen zijn bestemd voor eengezinswoningen, met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden, al dan niet met aparte inkom.
- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

Nevenbestemming:

- Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.

Bijzondere bestemmingsvoorschriften:

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".

Inplanting

- De uiterste grenzen van het hoofdvolume en de uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De woning dient op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden, Maximaal 1/2 van de gevel

Zone voor open bebouwing (plat) - Type 4

TOELICHTEND

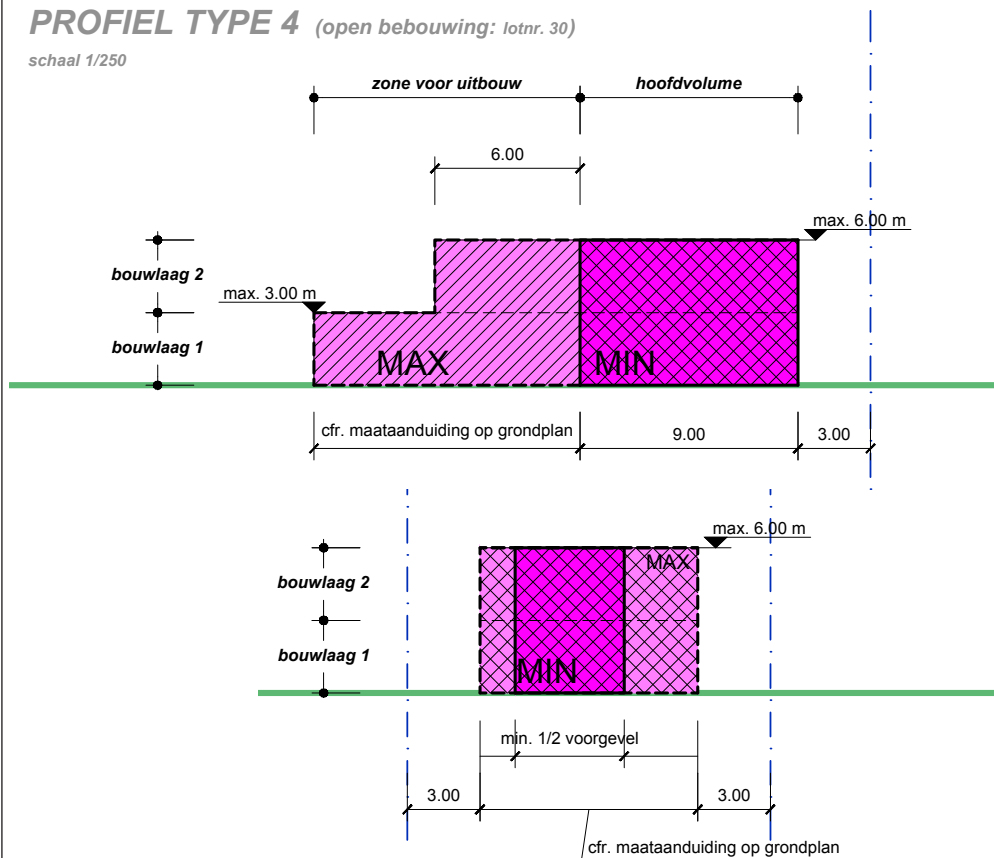
toelichting en visie

De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is.

Het achteruitspringen van de gevel zorgt voor het creëren van een autostaanplaats voor de woning.

PROFIEL TYPE 4 (open bebouwing: lotnr. 30)

schaal 1/250



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

mogen achteruitspringen voor het plaatsen van een inkom of overdekte autostaanplaats..

- De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.

Gabariet

Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:

- De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken.

Deelzone voor het hoofdvolume:

- De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone.
- De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 9,00 meter.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en voldoen aan volgende voorwaarden:

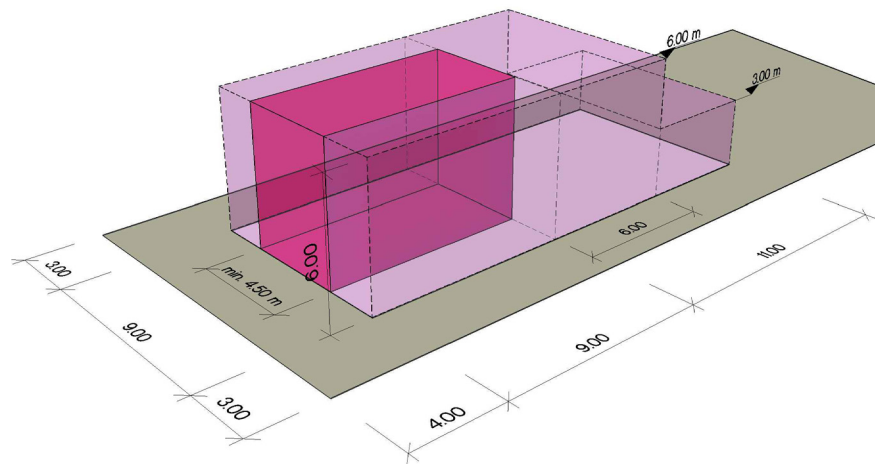
- op max. 0,50 m t.o.v. de voorgevel
- tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel
- over een max. breedte van 4,00 m.

Zone voor open bebouwing (plat) - Type 4

TOELICHTEND

toelichting en visie

PROFIEL TYPE 4 (open bebouwing: lotnr. 30)



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Deelzone voor uitbouwen

- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Bouwhoogte

Het aantal bouwlagen in de zone voor het hoofdvolume is bepaald op maximaal twee.

Het aantal bouwlagen in de zone voor uitbouwen is bepaald op maximaal twee

- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0,40m boven het referentiepas.
- De hoogte wordt gerekend tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.

Kroonlijst

- Maximale kroonlijsthoogte (= nokhoogte) is 6,00 meter
- Voor gelijkvloerse uitbouwen is de maximum kroonlijsthoogte 3,00 meter of 6.00 meter.

Daken

- Een plat dak is verplicht.
- Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.

<i>TOELICHTEND</i>	<i>VERORDENEND</i>
<i>toelichting en visie</i>	<i>stedenbouwkundige voorschriften</i>

zone voor open bebouwing op de kavelgrens (plat dak) - Type 5

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor de percelen 25-29

Bestemming

Hoofdbestemming:

- De bouwpercelen zijn bestemd voor eengezinswoningen, met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden, al dan niet met aparte inkom.
- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

Nevenbestemming:

- Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.

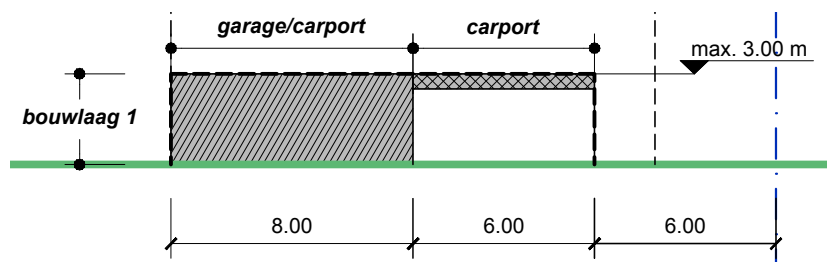
Bijzondere bestemmingsvoorschriften:

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".
- De bouwpercelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van de mogelijke overdekte autostelplaatsen op eigen terrein.

zone voor open bebouwing op de kavelgrens (plat dak) - Type 5

TOELICHTEND

toelichting en visie



c: carport

c/g: garage of carport

Deze muur die volledig op eigen terrein dient te staan, mag niet constructief gebruikt worden door de buur. Ook de afwatering van het verplichte plat dak dient volledig op eigen terrein te verlopen. Overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Inplanting

Inplanting en bepalingen erfscheiding/scheidingsmuur overdekte autostelplaatsen

- Het hoofdgebouw dient ingeplant te zijn binnen de deelzone voor hoofdgebouwen.
- De breedte en diepte van het hoofdgebouw is grafisch aangeduid op het plan.
- Het hoofdgebouw kan uitgebreid worden binnen de deelzone voor uitbreiding. Deze deelzone grenst aan de deelzone voor hoofdgebouw en kan volledig bebouwd worden.

Bepalingen overdekte autostaanplaats

- Indien er overdekte autostaanplaatsen op het perceel worden gerealiseerd, dienen deze verplicht binnen de deelzones c en g/c te worden voorzien.
- Noch in het hoofdgebouw, noch in de uitbreidingen aan het hoofdgebouw mogen er autostelplaatsen gerealiseerd worden.
- Deze deelzones zijn telkens 3.5 meter breed.
- Binnen de deelzone c kan een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een carport met open voorzijde.
 - De carport is maximaal 3.00 meter hoog en dient verplicht in paramentmetselwerk te worden afgewerkt, eveneens de zijde van de muur gericht naar het aanpalende perceel.
- Binnen de deelzone g/c kan er een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een al dan niet gesloten carport of garage.
 - De carport/garage is maximaal 3.00 meter hoog en dient verplicht met een plat dak afgewerkt te worden. In geval van een garage kan hier wel een poort voorzien worden om deze overdekte autostelplaats af te sluiten. De erfscheiding van deze

zone voor open bebouwing op de kavelgrens (plat dak) - Type 5

TOELICHTEND

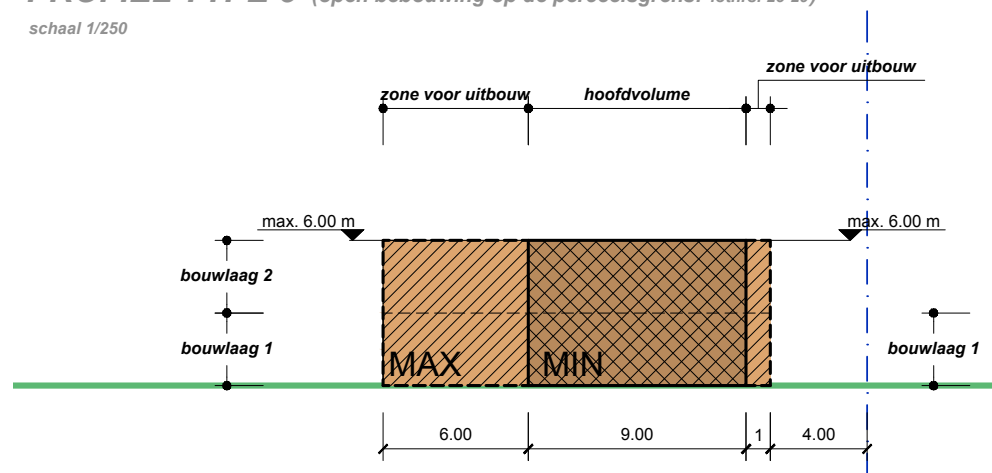
toelichting en visie

In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoer. Deze muur die volledig op eigen terrein dient te staan mag niet constructief gebruikt worden door de buur.

Ook de afwatering van het verplichte plat dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen. Overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten.

PROFIEL TYPE 5 (open bebouwing op de perceelsgrens: lotnrs. 25-29)

schaal 1/250



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

carport dient aan dezelfde bepalingen te voldoen als deze in deelzone c.

- In geval van een garage dient deze ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens en dient er een scheidsmuur bestaande uit paramentmetselwerk van maximaal 3 meter hoogte gerealiseerd te worden als afscheiding naar het aanpalende perceel.

Gabariet

Deelzone voor het hoofdvolume:

- De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone.
- De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 9,00 meter.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en voldoen aan volgende voorwaarden:

- op max. 0,50 m t.o.v. de voorgevel
- tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel
- over een max. breedte van 4,00 m.
- De uitbouw moet één architecturaal geheel vormen met het hoofdvolume.

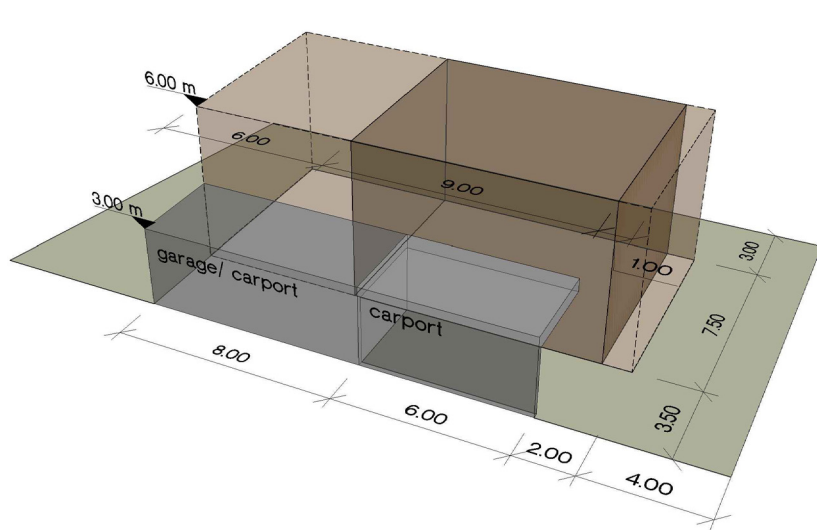
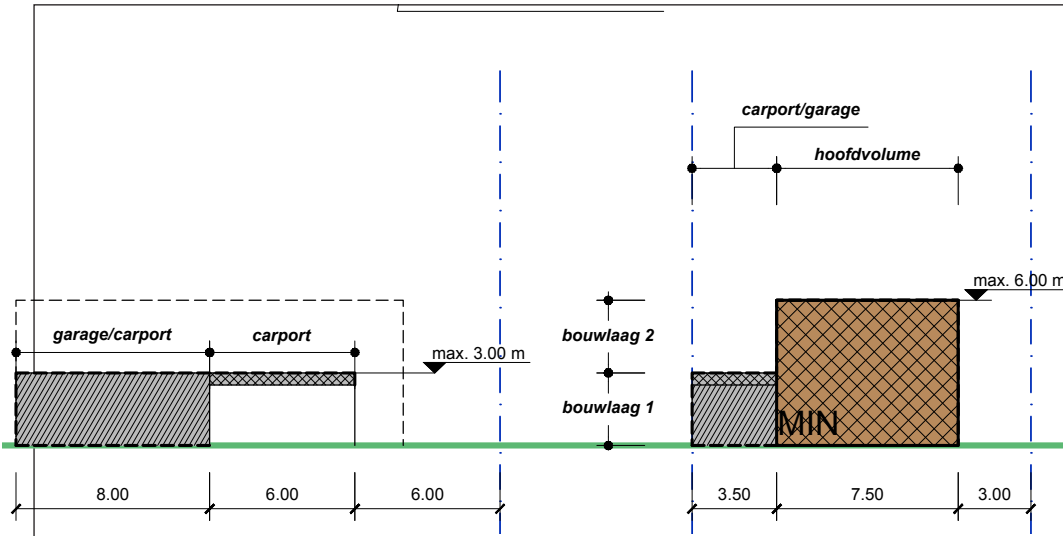
Deelzone voor uitbouwen

- Deze zone vormt de uiterste bebouwingsgrens en biedt de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten.

zone voor open bebouwing op de kavelgrens (plat dak) - Type 5

TOELICHTEND

toelichting en visie



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Bouwhoogte

Algemeen

- De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil en de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0.40m boven het referentiepas. Alle hoogtelijnen en maten op de profielschema's verwijzen naar het aanzetpijl.

Hoofdvolume

- Het aantal bouwlagen in de zone voor het hoofdvolume is bepaald op maximaal twee bouwlagen.

Deelzone voor uitbouwen

- Maximale kroonlijsthoogte (=nokhoogte) is maximaal 6.00 meter boven het pas gelijkvloers.

Deelzone g/c

- Verplichte kroonlijsthoogte is 3.00 meter
- Verplicht plat dak

<i>TOELICHTEND</i>	<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>
<i>toelichting en visie</i>	Daken <ul style="list-style-type: none">▪ Een plat dak is verplicht.▪ Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.

<i>TOELICHTEND</i>	<i>VERORDENEND</i>
<i>toelichting en visie</i>	<i>stedenbouwkundige voorschriften</i>

Zone voor openbare wegenis

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

- Zone voor openbare wegen, met verblijfsfunctie en daarbij horende vrije ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot voetpaden, pleingehelen en openbaar groen.
- Nutsgebouwen en – constructies kunnen worden opgericht mits deze de vlotte verkeersafwikkeling niet hinderen of de verkeersveiligheid in gedrang brengen.
- Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de belevingswaarde bij deze woonverkaveling.

Inrichting

- Het publiek domein dient kwalitatief ingericht en afgestemd te zijn op zijn verblijfskarakter.
- De inrichting dient zo te zijn dat het gemotoriseerde verkeer wordt afgeremd.

Zone voor wandel- en fietspad

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Ontsluitingsweg voor wandel- en fietsverkeer, vrije ruimtes of openbaar groen.

Inrichting

- Verlichtingselementen worden ingeplant om de ontsluiting op een aantrekkelijke, herkenbare en veilige manier toegankelijk te maken.
- Auto- ontsluiting dient via deze zone onmogelijk te zijn. De kruising van deze zone op de openbare weg dient op een herkenbare en veilige manier ingericht te worden.
- De zone dient zo ingericht te worden dat een doorsteek naar het achterliggende woonweefsel voor fiets- of voetgangers verkeer aantrekkelijk en uitnodigend is.

Zone voor groen

TOELICHTEND

toelichting en visie

speel- en recreatietoestellen: zandbak, klimtoestellen, schommel, glijbaan, barbecue, ...

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Zone bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting die de buurtrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen.

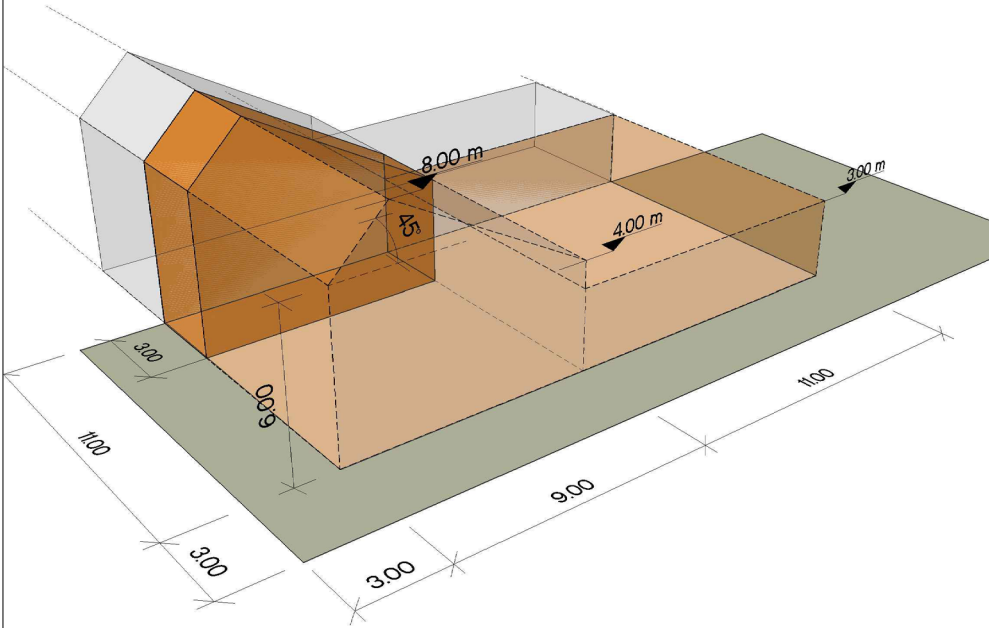
Inrichting

- Enkel voor de omvangrijke zone voor openbaar groen zijn verhardingsoppervlakten toegelaten ten behoeve van recreatieve verhardingsoppervlakten en paden. Deze verharding dient uitgevoerd te worden in kleinschalige waterdoorlatende materialen.
- Per 100 m² pleinoppervlakte dient minstens 1 hoogstammige boom te worden aangeplant.
- Constructies in functie van openbaar nut zijn toegestaan (elektriciteitscabines, bushokjes, bushaltes, e.d.). Deze dienen op minimum 2,00 meter van de perceelsgrenzen van een bouwperceel ingeplant worden. De grondoppervlakte mag maximaal 20m² bedragen en een maximale bouwhoogte hebben van 3,50m.
- Speelpleinmeubilair, sporttoestellen en straatmeubilair en andere elementen in functie van recreatie zijn mogelijk.

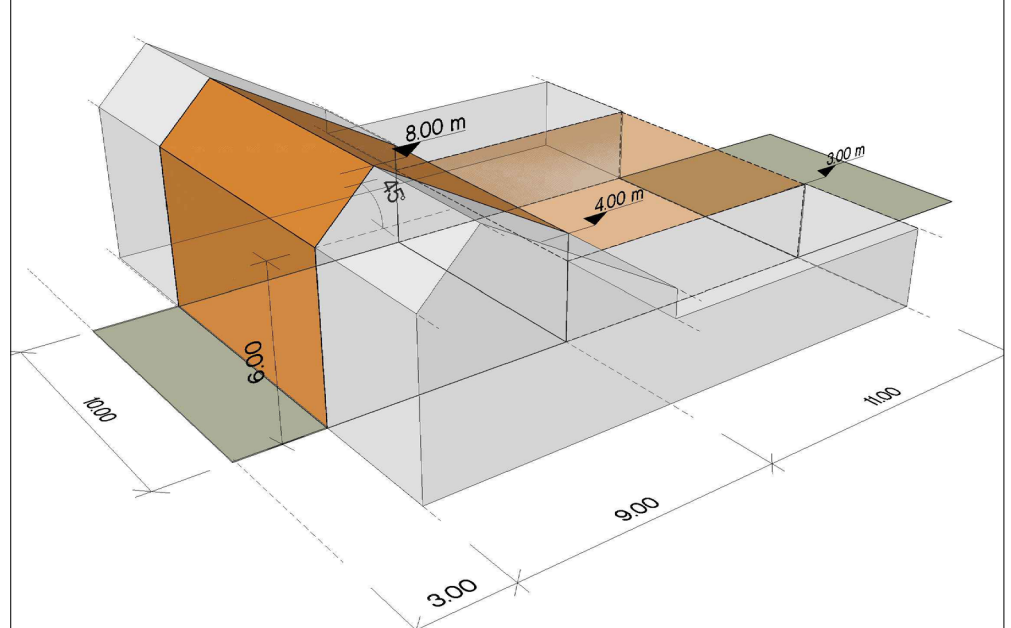
<i>TOELICHTEND</i>	<i>VERORDENEND</i>
<i>toelichting en visie</i>	<i>stedenbouwkundige voorschriften</i>

bijlage

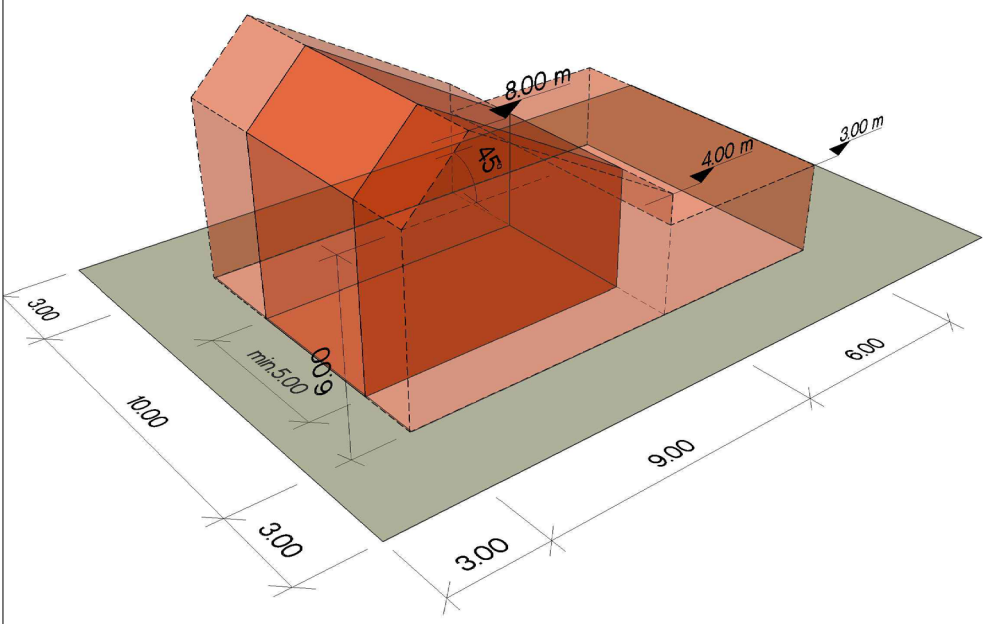
PROFIEL TYPE 1 (halfopen bebouwing: lotnrs. 1-7, 14-15, 18-23)



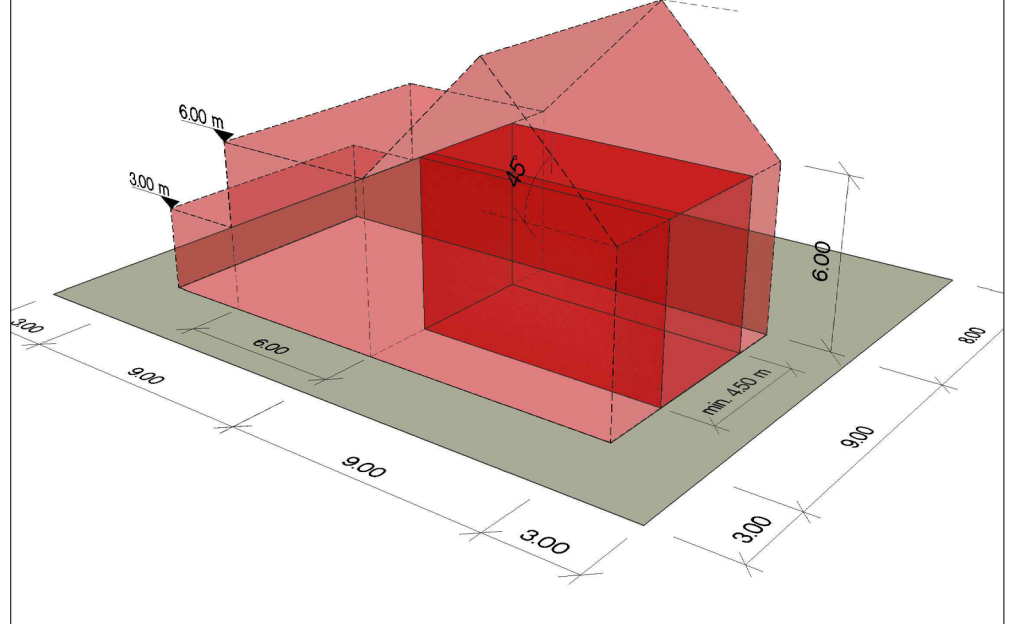
PROFIEL TYPE 1 (gesloten bebouwing: lotnr. 4)



PROFIEL TYPE 2 (open bebouwing: lotnrs. 16-17, 24)

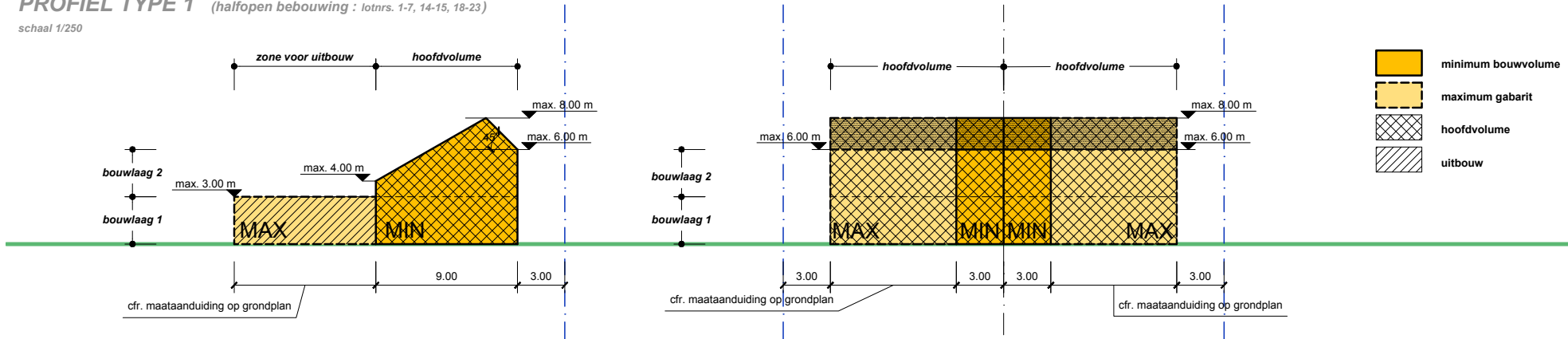


PROFIEL TYPE 3 (open bebouwing: lotnrs. 8-13)



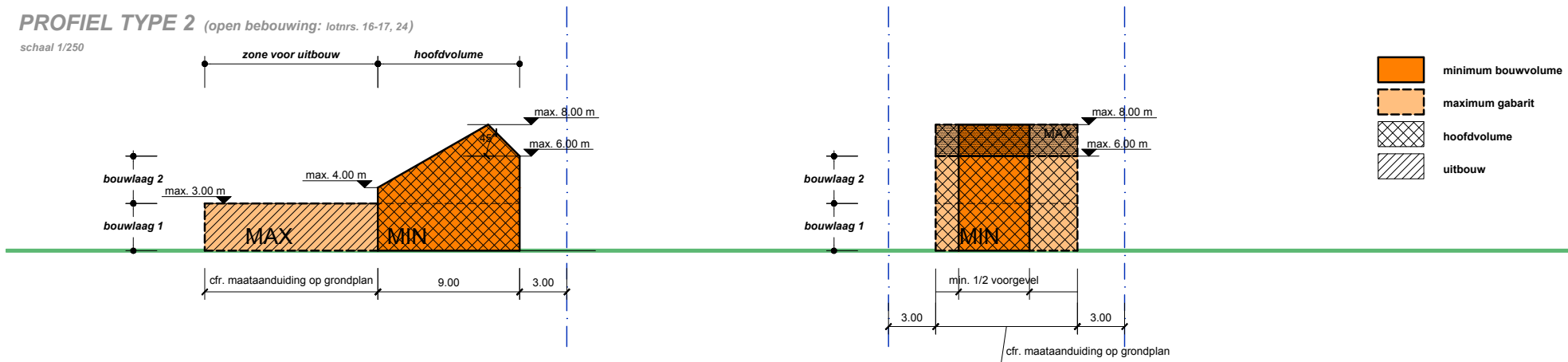
PROFIEL TYPE 1 (halfopen bebouwing : lotnrs. 1-7, 14-15, 18-23)

schaal 1/250



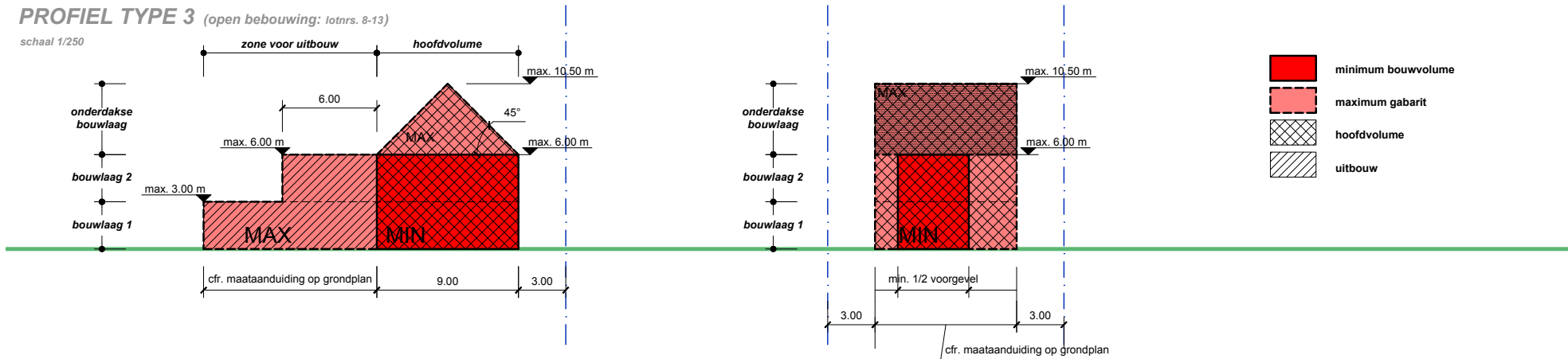
PROFIEL TYPE 2 (open bebouwing: lotnrs. 16-17, 24)

schaal 1/250

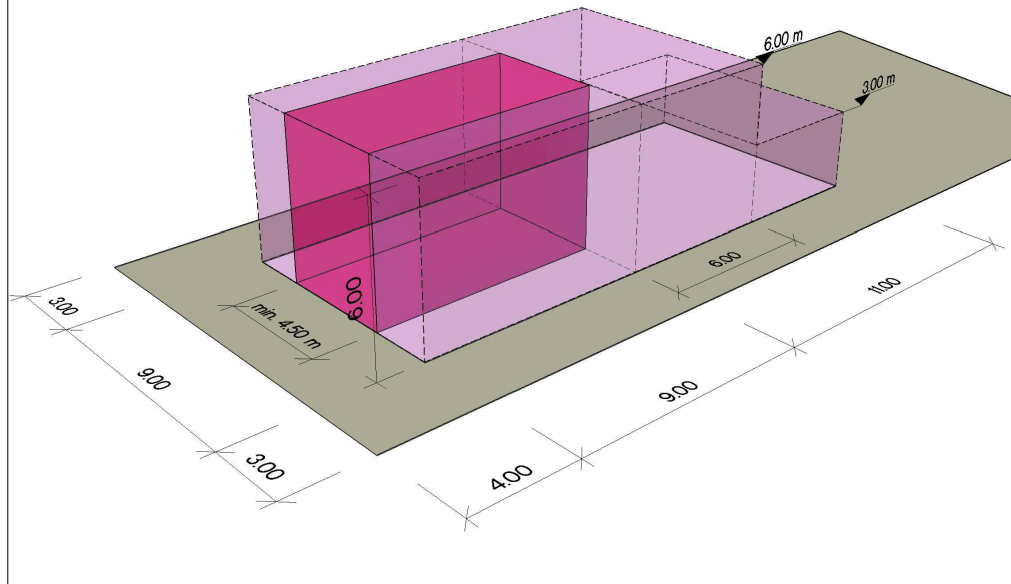


PROFIEL TYPE 3 (open bebouwing: lotnrs. 8-13)

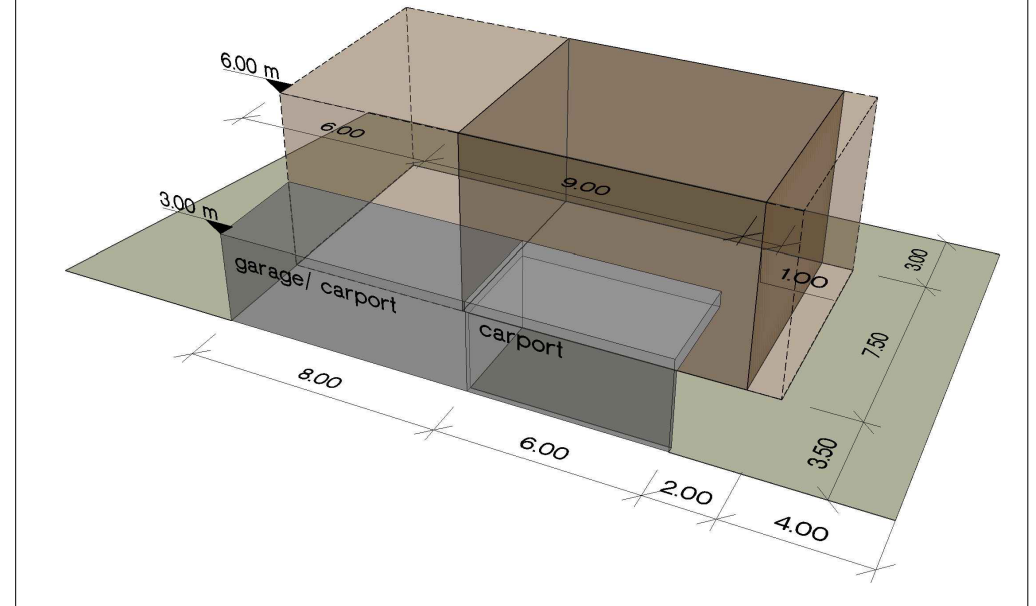
schaal 1/250



PROFIEL TYPE 4 (open bebouwing: lotnr. 30)

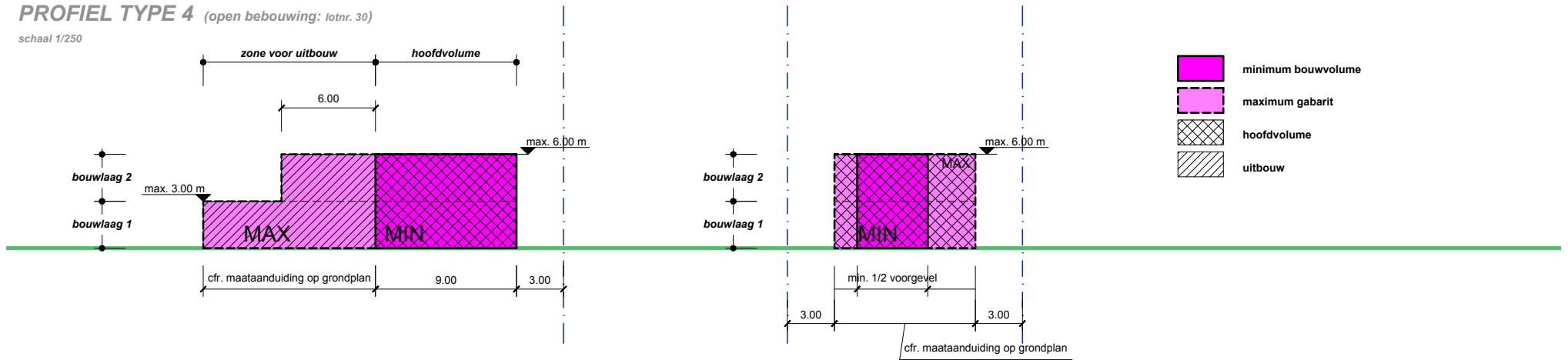


PROFIEL TYPE 5 (open bebouwing: lotnr. 25-29)



PROFIEL TYPE 4 (open bebouwing: lotnr. 30)

schaal 1/250



PROFIEL TYPE 5 (open bebouwing op de perceelsgrens: lotnr. 25-29)

schaal 1/250

