



STAD OUDENBURG SOCIALE VERKAVELING BLEKERIJSTRAAT-WEVERSHOEK

SEPTEMBER 2019

Stedenbouwkundige voorschriften



WoonWel
Sociale Huisvestingsmaatschappij

COLOFON

Aanvrager:



SHM Woonwel cvba

Stuiverstraat 401, 8400 Oostende

T 059 33 90 50 - E info@woonwel.be

Evi Jordaens, directeur

Ignace Dereeper, voorzitter

Opgesteld door:

West-Vlaamse Intercommunale

Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

T 050 36 71 71 - E wvi@wvi.be

Geert Sanders, algemeen directeur

Mathias Delrue, Ir. architect-steden-
bouwkundige WVI

Datum	Aanpassing - Fase
04-12-2018	Ontwerp- voorschriften
15-02-2019	Bespreking verkavelings- voorschriften met stadsbe- stuur
18-02-2019	Ontwerp vergunningsaan- vraag
18-09-2019	Vergunningsaanvraag

GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OM GEVOEGD
TE WORDEN BIJ HUN BESLUIT VAN
10 MAART 2020
NAMENS HET COLLEGE


de algemeen directeur
Johan Rosseel




de burgemeester
Anthony Dumarey

INHOUD

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities	5
1. Art. 1 Sociale woningbouw Woonwel	7
1.0 Algemene info	8
1.1 Voorschriften bestemming	8
1.1.1 Hoofdbestemming	8
1.2 Nevenbestemming	8
1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	8
1.4 Voorschriften bebouwing	9
1.4.1 Typologie hoofdbebouwing	9
1.4.2 Inplanting bebouwing	9
1.4.3 Bouwvolume bebouwing	9
1.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	10
1.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen	11
1.5.1 Verhardingen	11
1.5.2 Inrichtingen	12
1.5.3 Afsluitingen - Efscheidingen	12
2. Art. 2 Sociale bouwkavels voor aaneengeschakelde woningen	13
2.1 Algemene info	15
2.2 Voorschriften bestemming	15
2.2.1 Hoofdbestemming	15
2.3 Nevenbestemming	15
2.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	16
2.5 Voorschriften bebouwing	16
2.5.1 Typologie hoofdbebouwing	16
2.5.2 Inplanting bebouwing	17
2.5.3 Bouwvolume bebouwing	18
2.5.4 Scheidsmuurbepalingen	20
2.5.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	23
2.6 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen	24
2.6.1 Regenwaterreservoir	24
2.6.2 Verhardingen	25
2.6.3 Inrichtingen	25
2.6.4 Afsluitingen - Efscheidingen	25
3. Art. 3 Sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen	27
3.1 Algemene info	29
3.2 Voorschriften bestemming	29
3.2.1 Hoofdbestemming	29
3.3 Nevenbestemming	30
3.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	30

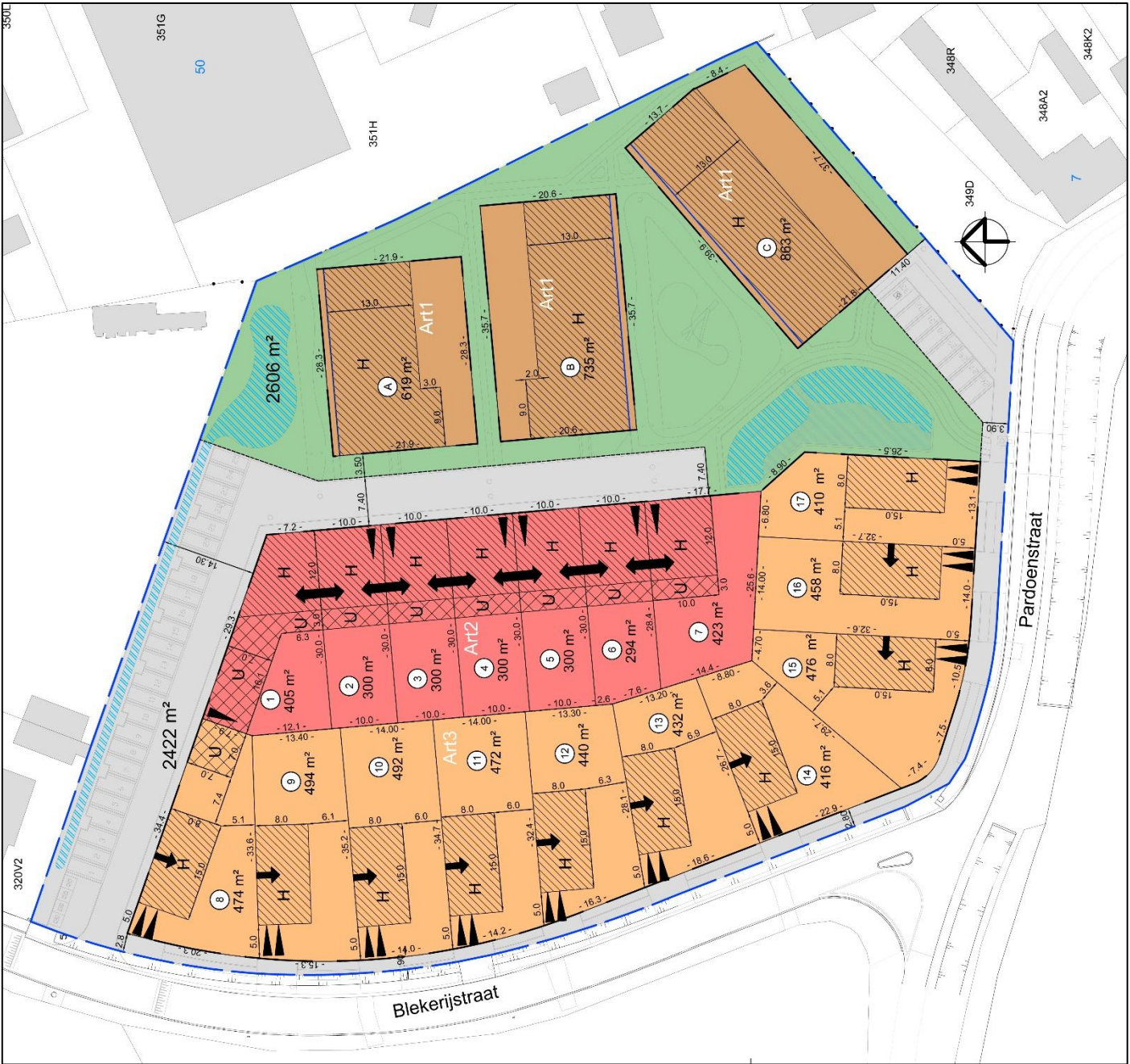
3.5	<i>Voorschriften bebouwing</i>	31
3.5.1	Typologie hoofdbebouwing	31
3.5.2	Inplanting bebouwing	31
3.5.3	Bouwvolume bebouwing	33
3.5.4	Scheidsmuurbepalingen	35
3.5.5	Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	37
3.6	<i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	38
3.6.1	Regenwaterreservoir	38
3.6.2	Verhardingen	39
3.6.3	Inrichtingen	39
3.6.4	Afsluitingen - Erfscheidings	39
4.	Art. 4 Openbare wegenis	41
4.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	41
5.	Art. 5 Openbaar groen en waterbergingsvoorzieningen	41
5.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	41
6.	Legende verkavelingsplan	42
7.	Verkavelingsplan (verschaald)	43

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Referentiepeil voor hoogtematen</u></p> <p>Het referentiepeil voor de hoogtematen binnen deze verkaveling is dit van het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Het peil van de gelijkvloerse bouwlaag dient zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende of meest nabijgelegen openbare weg te bevinden.</p> <p>Alle hoogtes op de plannen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen dit als referentiepeil te hanteren. Alle hoogtes in deze voorschriften zijn bepaald t.o.v. het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeldt.</p> <p><u>Gabarit-regel</u></p> <p>Met de gabarit-regel wordt een afstandsregel bedoeld voor gebouwen of gebouwonderdelen t.o.v. een bepaalde grens. In deze verkaveling wordt de gabarit-regel gedefinieerd als de minimale afstand van een gebouw of gebouwonderdeel tot een aangeduide grens (vb. perceelsgrens, deelzonegrens, rand van de bebouwing). De afstand dient dan gelijk te zijn aan de hoogte van het gebouw of gebouwonderdeel t.o.v. de bepaalde hoogte op de aangeduide grens. Deze regel wordt ook de 45°-regel genoemd indien telkens een gelijke afstand dient gevrijwaard te worden door het gebouw of gebouwonderdeel als de hoogte van het gebouw of gebouwonderdeel t.o.v. de aangeduide grens.</p> <p><u>Voortuin</u></p> <p>Deel van het bouwperceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de voorgevel van de woning.</p> <p>De voorliggende rooilijn is bij hoekpercelen deze waar langs de verplichte oprit dient ontsloten te worden naar de voorliggende openbare weg.</p> <p>Gebruikelijk is de voortuin tussen de 0 en 6,5 meter diep afhankelijk van de inplanting van de deelzone H voor het hoofgebouw op het respectievelijke bouwperceel. Uitzonderlijk kan de voorgevel op meer dan 6,5 meter van de voorliggende rooilijn zijn gesitueerd en dan wordt de definitie van de voortuin aangepast in de betrokken voorschriften.</p>

1. Art. 1 Sociale woningbouw Woonwel

Art. 1 : zone voor sociale woningbouw Woonwel
 deelzone voor hoofdbouw



1.0 Algemene info

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zones voor sociale woningbouw Woonwel 1 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Deze zone is van toepassing op de 3 percelen met de letters A, B en C.</p> <p>De percelen worden gekenmerkt door hun ligging centraal in de verkaveling aan de twee openbare groenzones.</p> <p>Hier worden er een twintigtal sociale huurwoningen geconcentreerd, overwegend grondgebonden (met private tuin aan de woning) en beperkt aantal woongelegenheden gestapeld met private buitenruimtes op verdieping. In deze zones zijn geen stalplaatsen voor wagens voorzien daar de bijhorende parkeerplaatsen voor de bewoners voorzien worden op wandelafstand in de gegroepeerde parkeervakken in de verkaveling.</p>	<p>In deze bestemmingszone is bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan een deelzone aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deelzone H: inplantingszone van de hoofdgebouwen,

1.1 Voorschriften bestemming

1.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De drie zones voor sociale woningbouw zijn aangeduid op het verkavelingsplan met de letters A, B en C.</p>	<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>De zones voor sociale woningbouw Woonwel zijn bestemd voor het oprichten van sociale woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p>

1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Geen

1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan voorzien worden in de woning en/of een bijgebouw.</p>	<p>Verplichte fietsenstalling</p> <p>Er dient een fietsenstalling voorzien te worden.</p> <p>Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

1.4 Voorschriften bebouwing

1.4.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>In deze zone art. 1 wordt een groepswooningbouwproject voorzien.</i>	<p>Binnen de drie projectzones A, B en C dient overwegend gewerkt te worden met de typologie van grondgebonden woningen met private buitenruimte op gelijkvloers.</p> <p>In ondergeschikte mate mogen gestapelde woongelegenheden voorzien worden met private buitenruimtes op de verdieping.</p> <p>De toegangen tot de woongelegenheden dienen gericht te zijn naar de aanliggende openbare wegenis en/of de aanliggende openbare groenzones.</p>

1.4.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Deelzone H</u></p> <p>De woongebouwen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Max. oppervlakte van 14 m² aan bijgebouwen per woongelegenschap;- Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning.

1.4.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>AANZETPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG IN DE DEELZONE H</u></p> <p>Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,3 meter boven het referentiepeil. Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de boordsteen van de nabijgelegen openbare rijweg.</p> <p>Alle hoogtes zijn gemeten ten opzichte van het pas gelijkvloers binnen de betrokken deelzone.</p> <p><u>GABARIT IN DE DEELZONE H</u></p> <ul style="list-style-type: none">- De kroonlijsthoogte is maximaal 6,5 meter boven het pas gelijkvloers,- De volumebeëindiging ligt op maximaal 9,7 meter. De volumebeëindiging dient gelegen te zijn binnen de gabaritregel ten opzichte van de grenzen van de deelzone H gerekend met de maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter op deze grenzen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm is vrij maar dient binnen het maximale gabarit van de volumebeëindiging te zijn gesitueerd. - Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op dakdelen maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers. <p><u>MOGELIJKS HOGER GABARIT IN DE DEELZONE H</u></p> <p>In de drie deelzones H kan er beperkt hoger gebouwd worden dan hiervoor bepaald. Dit kan enkel binnen de 14 meter van de westelijke zijperceelsgrens van de resp. deelzones A en B en enkel binnen de 25 m van de westelijke zijperceelsgrens van de deelzone C en voor zover voldaan aan volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte is maximaal 9,7 meter boven het pas gelijkvloers, - De volumebeëindiging ligt op maximaal 11,5 meter. De volumebeëindiging dient gelegen te zijn binnen de gabaritregel ten opzichte van de grenzen van de deelzone H gerekend met de maximale kroonlijsthoogte van 9,7 meter op deze grenzen. - Dakvorm is vrij maar dient binnen het maximale gabarit van de volumebeëindiging te zijn gesitueerd. - Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op dakdelen maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 9 meter boven het pas gelijkvloers. <p><u>GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en H':</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter; - Maximale nokhoogte is 4 meter; - Dakvorm is vrij. - Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen. <p><u>ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen. - Binnen de deelzones H en H' zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enz. toegelaten. - Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning. - Uitbouwen buiten de deelzones H en H' zijn niet toegelaten tot maximaal 1 meter buiten de deelzonegrenzen.
--	---

1.4.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Exotische architectuurstijlkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provencaalse zijn uit den boze. Moderne interpretaties en uitwerkingen van lokale traditionele</i>	<u>ARCHITECTURALE VORMGEVING</u> De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk

dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten maar mogen geen banale neo-stijlkenmerken in zich dragen.

De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.

Binnen deze bepalingen kan men toch zeer individuele en unieke expressie geven aan het voorkomen van zijn woning door te werken met het thema van texturen en volumetri (uitbouwen-uitsparingen).

materiaal en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften. Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleurenpallet.

DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET

De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.

Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.

Verder zijn volgende materialen toegelaten als dakafwerkingsmateriaal:

- Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;
- Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een grijze tot zwarte afwerkingslaag;
- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;
- Dakpannen met een grijze, zwarte of bruine kleur;
- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

Zonnepanelen en technische installaties zijn toegelaten in opbouw op platte daken indien deze niet hoger reiken dan 1 m boven de kroonlijsthoogte.

HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatie materialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-grijs-tinten-zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.

1.5 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

1.5.1 Verhardingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
	Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.

1.5.2 Inrichtingen

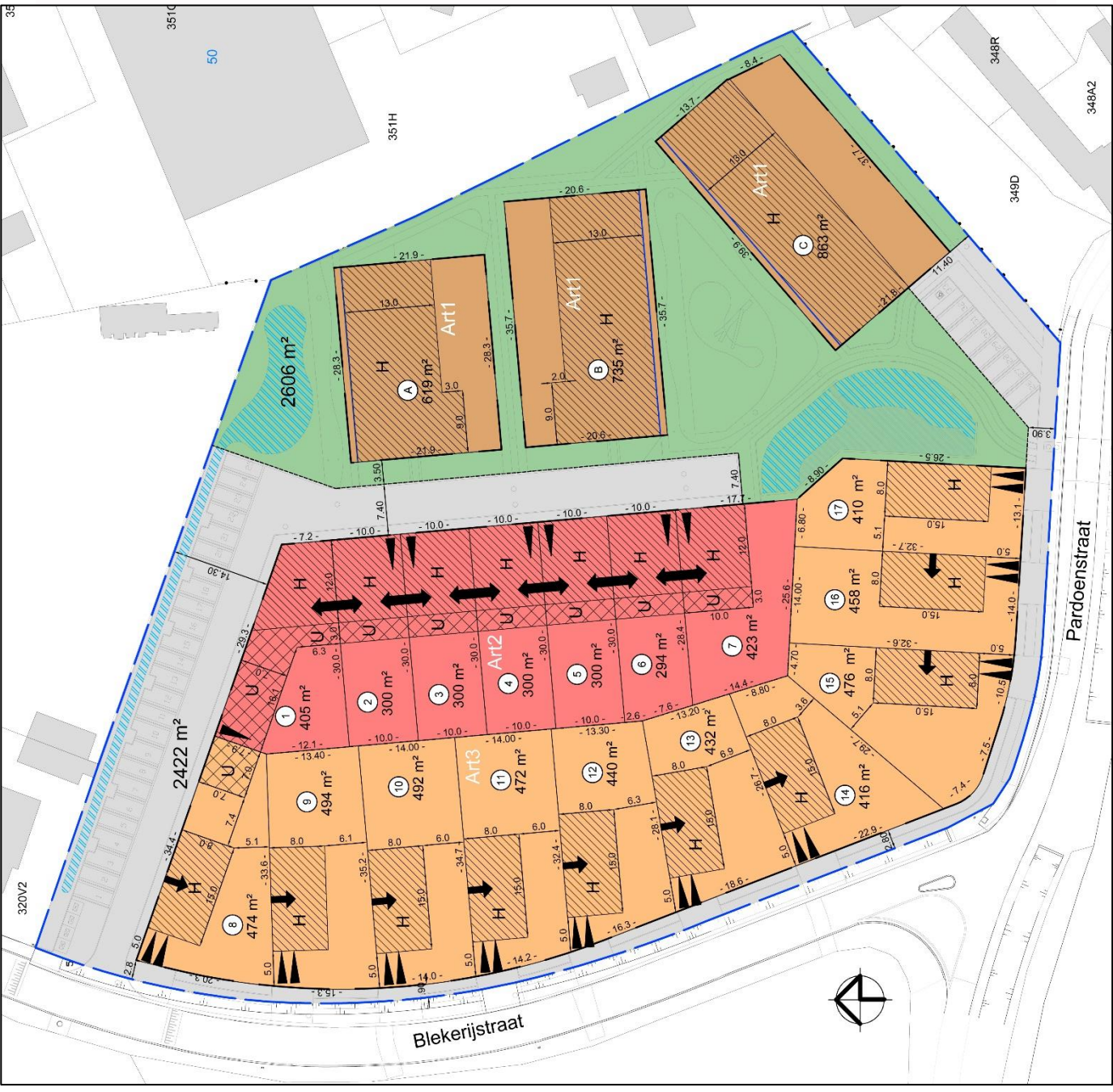
TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN Niet van toepassing</p> <p>TUIN De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.4.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U, - 1.4.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.

1.5.3 Afsluitingen - Efscheidingen

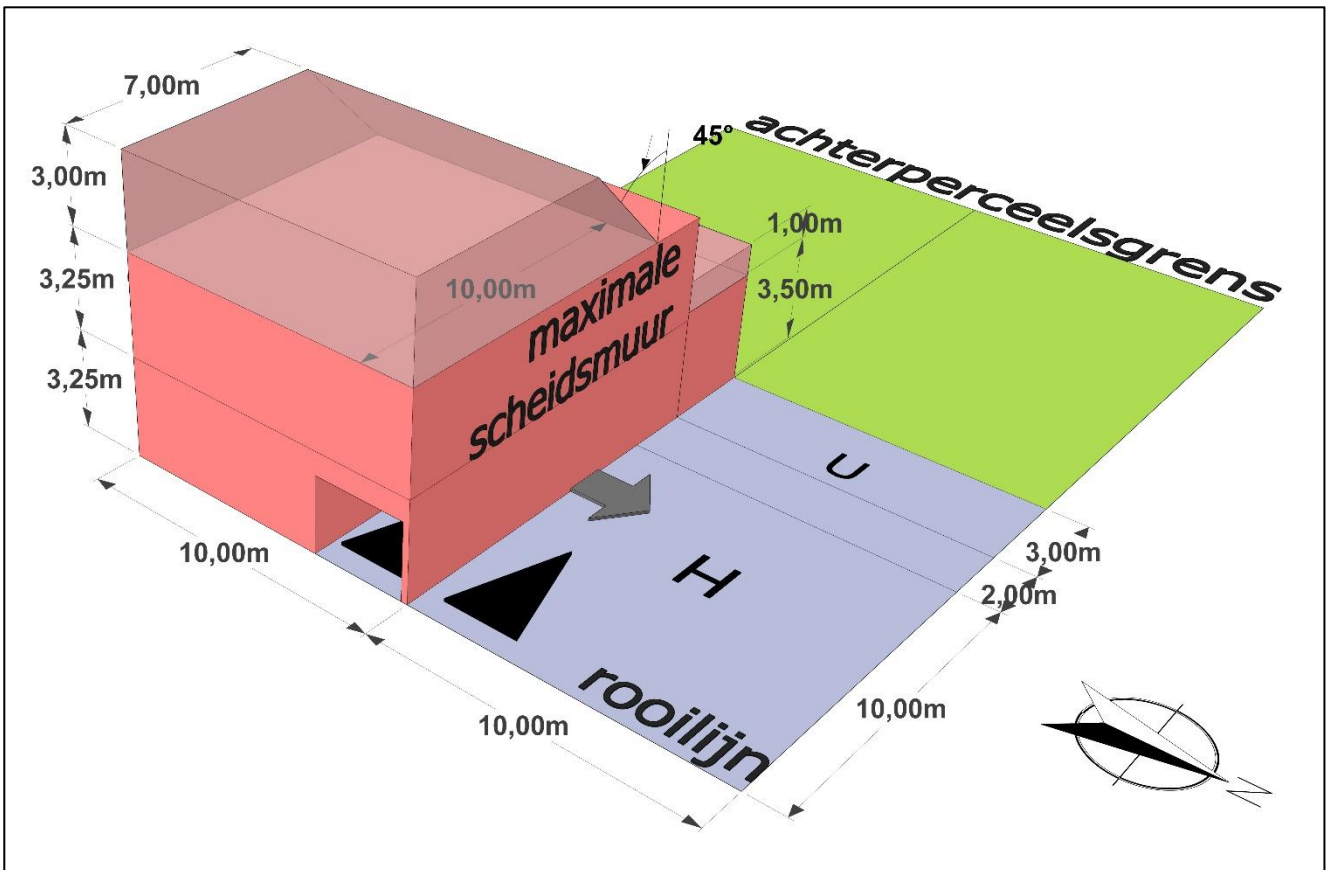
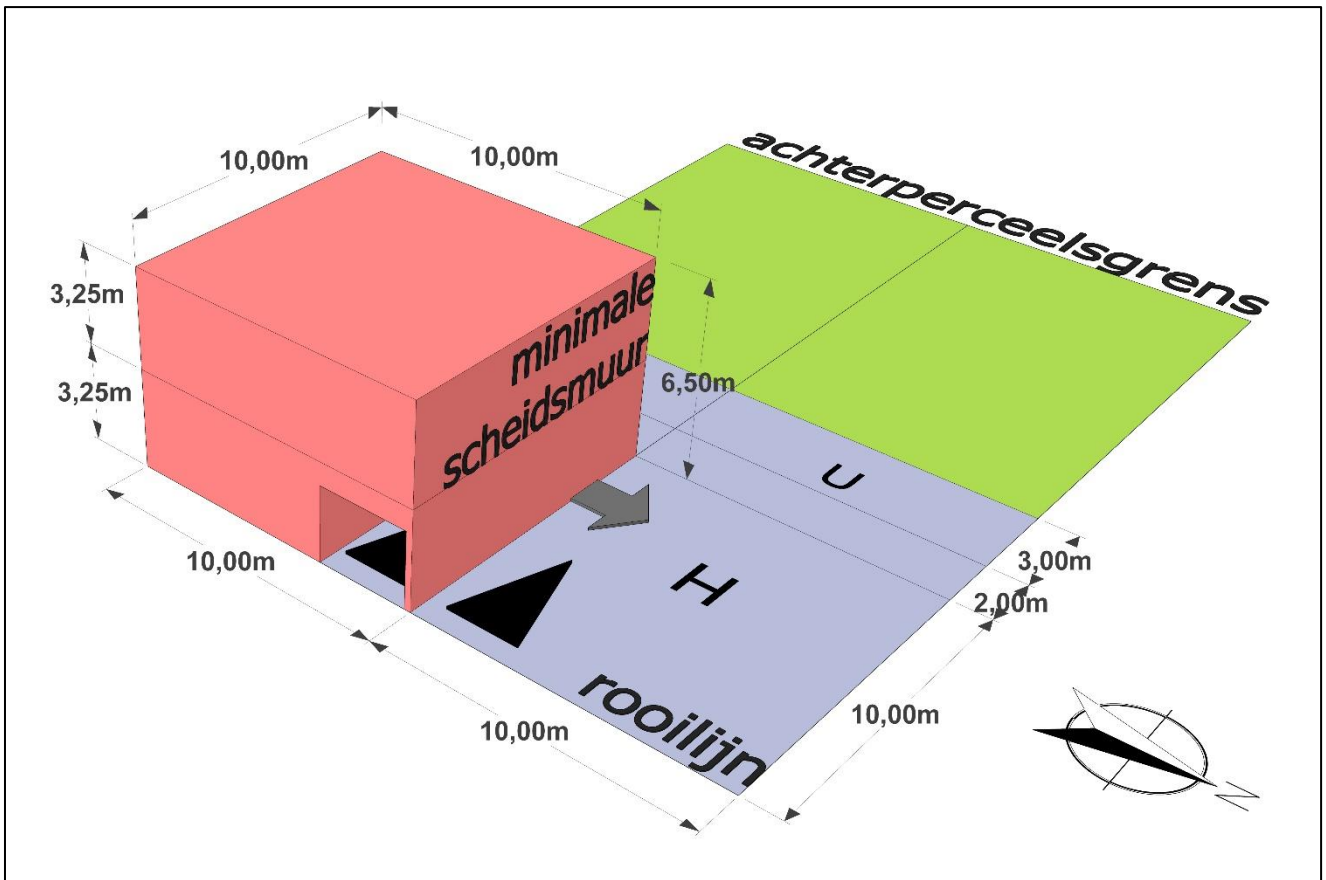
TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN Niet van toepassing.</p> <p>TUIN Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter; - Dienen te bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") of andere klimplant dient te groeien, o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag. o Ofwel een streekeigen haag op de zijperceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur. o Ofwel een efscheiding die integraal mee ontworpen is met de woongebouwen en er een harmonisch geheel mee vormt (vb; gemetste tuinmuren).

2. Art. 2 Sociale bouwkavels voor aaneengeschakelde woningen

Art. 2 : zone voor sociale bouwkavels voor aaneengeschakelde woningen
 H deelzone voor hoofdgebouw
 U deelzone voor uitbouw
 aanbouwverplichting hoofdgebouw
 verplichte oprit



Zone Art 2: sociale bouwkavels voor aaneengeschakelde woningen: 3D weergave minimaal gabarriet basisvolume en maximaal gabarriet.



2.1 Algemene info

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zone Art. 2 voor sociale bouwkavels voor aaneengeschakelde woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 7 percelen met de nummers 1 tot en met 7. De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplanting van het hoofdgebouw op de voorliggende rooilijn en tegen het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met tweezijdige pijl ↔ op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Het hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (in deelzone H langs de zijperceelsgrens met verplichte inplanting) met een verplicht minimaal profiel van de op te richten scheidsmuur.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee soorten deelzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw - deelzone U: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning. <p>Koppelbouwverplichting of aanbouwverplichting</p> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een tweezijdige pijl ↔ tegen welke zijperceelsgrens het hoofdgebouw verplicht dient ingeplant te worden.</p> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een zwarte driehoek ► waar de verplichte inpandige open carport dient ingericht te worden op het betrokken perceel.</p> <p>Bij de verkavelingsvoorschriften voor de zone 2 hoort een profielschema met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften toegepast op een drietal percelen.</p>

2.2 Voorschriften bestemming

2.2.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Één gemeenschappelijke inkomdeur;</i> - <i>Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire.</i> 	<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>De percelen voor aaneengeschakelde woningen zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.</p>

2.3 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Nevenbestemmingen die een te grote mobiliteitseffect hebben zijn niet toegelaten daar deze kavels in de zone 2 in een verkeersluwe woonbuurt zijn gesitueerd, aan een doodlopende straat.</i></p>	<p>Maximaal 30% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 25 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

2.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte overdekte autostelplaats onder de vorm van een inpandige open carport in de deelzone H dient voorzien te worden zodat steeds ruimte is voor het stallen van minstens 1 wagen op eigen terrein. Binnen de 6 m van de rooilijn mag er geen poort voorzien worden om deze carport af te sluiten. Bijkomende autostelplaatsen kunnen enkel indien deze via de inpandige open carport naar de aanliggende openbare weg worden ontsloten. Dit kan dan wel een garage zijn met garagepoort op minstens 6 m van de voorliggende rooilijn.</i></p> <p><i>Een verplichte inpandige carport is niet van toepassing voor perceel nr. 1. In de deelzone H van perceel 1 mag zelfs geen autostelplaats ingericht worden omwille van verkeersveiligheid gezien dit een hoekperceel betreft. Voor dit hoekperceel 1 dient de verplichte autostelplaats ingeplant te worden achteraan op het perceel (zie driehoek-symbool ► op het verkavelingsplan). Hier kan een bijkomende autostelplaats ingericht worden naast de verplichte autostelplaats.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan voorzien worden in de woning, een bijgebouw of een voldoende ruime overdekte autostelplaats alsook in de toegestane constructies in de tuin. (Zie ook onder 2.6.3 Inrichtingen).</i></p>	<p>Verplichte inpandige carport Op elk bouwperceel dient er minstens 1 auto op eigen terrein kunnen gestald worden. Minstens 1 overdekte autostelplaats dient te worden voorzien op het betrokken bouwperceel onder de vorm van een (inpandige) open carport. Deze overdekte autostelplaats dient verplicht gesitueerd te worden op de op het verkavelingsplan aangeduide plaats middels driehoek-symbool ► (zie legende op verkavelingsplan). Voor perceel 1 is de verplichte overdekte autostelplaats niet inpandig daar achteraan op het perceel gesitueerd buiten de deelzone H.</p> <p>Bijkomende private autostelplaats(-en) Aansluitend op de verplichte inpandige carport kunnen er nog autostelplaatsen ingericht worden maar deze dienen ook ontsloten te worden naar de aanliggende openbare weg via de verplichte inpandige carport. Dit kan onder de vorm van een gesloten garage of open carport. Voor perceel 1 kan wel naast de verplichte inplanting van de eerste overdekte autostelplaats een bijkomende autostelplaats ingericht worden.</p> <p>Verplichte fietsenstalling Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

2.5 Voorschriften bebouwing

2.5.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone art. 2 worden er aaneengeschaakelde hoofdgebouwen voorzien in de deelzone H met travee-breedte van 10 m en max. bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en max. bouwdiepte van 12 m op de verdieping. Enige uitzondering is hoekperceel nr. 1 waar de travee-</i></p>	<p>De aaneengeschaakelde woningen bestaan uit basisvolume van minstens 2 bouwlagen hoog met vrije dakvorm binnen maximaal gabarit.</p>

<p><i>breedte de vorm van het hoekperceel aanneemt.</i></p> <p><i>In een scheidsmuur langs een zijperceelgrens mogen geen ramen noch niet-doorzichtige lichtopeningen geplaatst worden daar deze op de zijperceelgrens staat.</i></p>	<p>Het woongebouw dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl ↔ op het verkavelingsplan.</p> <p>In deze scheidsmuur van de woning mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Ook mogen geen verluchtungs- of rookkanalen uitmonden in deze scheidsmuur.</p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen zijn mogelijk in de deelzone U.</p>
---	--

2.5.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De deelzones H op de percelen nrs. 1 en 7 grenzen enkel aan een zijperceelsgrens zodat deze een vrije zijgevel hebben.</i></p> <p><i>Zie verder onder 2.5.3 voor toegestane bouwvolume van deze bijgebouwen.</i></p>	<p><u>Deelzone H</u></p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan: deelzone H.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn en ligt op de voorliggende rooilijn.</p> <p>Het verplicht te bouwen hoofdgebouw dient te bestaan uit een basisvolume van minimaal 5 meter breed en 10 meter diep.</p> <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het basisvolume in de deelzone H kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met het aanpalende hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot max. 2 meter diep en 6,5 meter hoog.</p> <p><u>Deelzone U: gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw</u></p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De deelzone U mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpalende woning. Deze worden echter beperkt tot 3,5 meter hoog. (Zie verder onder 2.5.4 Scheidsmuurbepalingen.)</p> <p><u>Bijgebouwen buiten de deelzones H en U</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. oppervlakte van 25 m² aan bijgebouwen; - Dienen ingeplant te worden achter de achtergevellijn van de woning; - Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen of mits akkoord van de buur tot tegen de zijperceelsgrens.

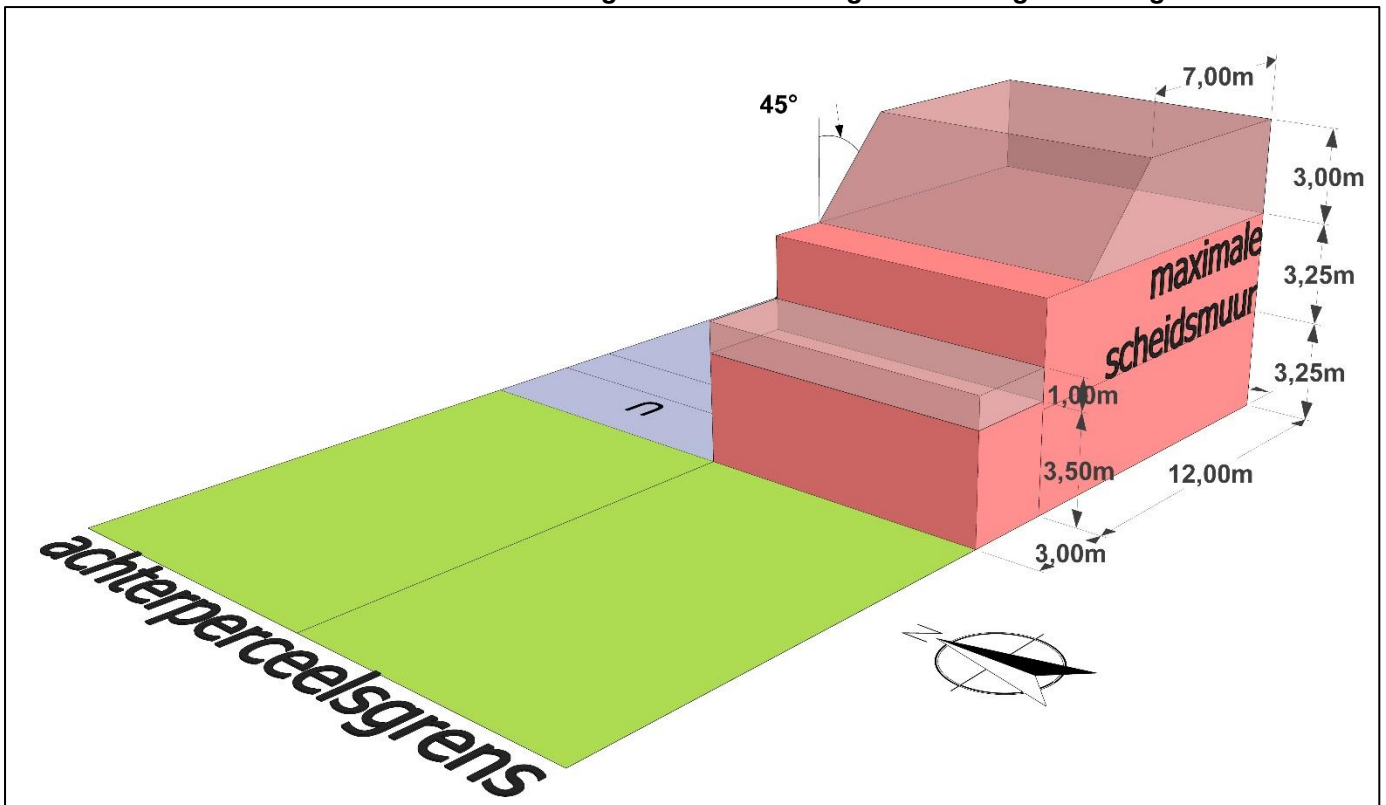
2.5.3 Bouwvolume bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Middels dit minimale basisvolume van 10 m diep en 6,5 m hoog is elke bouwer zeker dat de scheidsmuur van zijn basisvolume volledig bedekt zal worden door de aanpalende woning over zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</i></p> <p><i>Binnen de deelzone H kan dus tot 3 bouwlagen hoog gebouwd worden maar enkel de eerste 7 meter van de voorbouwlijn = voorliggende rooilijn tot max. 9,5 m hoog qua kroonlijst.</i></p> <p><i>Binnen de deelzone H kan maximaal tot 2 bouwlagen hoog gebouwd worden met platdak of vrije dakvorm die niet hoger reikt dan 6,5 m tussen de 7^{de} en 12^{de} meter van de voorbouwlijn.</i></p> <p><i>Achter de deelzone H kan enkel nog een gelijkvloerse uitbouw aan de woning in de deelzone U gerealiseerd worden.</i></p>	<p><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone H</u></p> <p>Minimale gabarit in de deelzone H:</p> <ul style="list-style-type: none">- Een minimaal basisvolume binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 10 meter diep vanaf de verplichte voorbouwlijn (Zie verkavelingsplan). Dit basisvolume is een volume met een minimale kroonlijsthoogte van 6,5 meter boven het pas gelijkvloers en is minstens 5 meter breed.- Verplicht profiel minimale scheidsmuur langs zijperceelsgrens met tweezijdige pijl ↔ van 6,5 meter hoog en 10 meter diep in de deelzone H. <p>Maximale gabarit in deelzone H:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximale kroonlijsthoogte van 9,5 meter boven het pas gelijkvloers binnen de 7 meter t.o.v. de voorliggende rooilijn,- Maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter boven pas gelijkvloers tussen de 7^{de} en de 12^{de} meter van de voorliggende rooilijn,- Volumebeëindiging van het hoofdgebouw ligt op maximaal 9,5 meter boven het pas gelijkvloers. Vanaf de bouwdiepte van het basisvolume van 10 m diep geldt de gabarit-regel: vanaf maximale hoogte van 6,5 m kan dakvolume toenemen onder hoek van max. 45°.- Dakvorm is vrij binnen het maximale gabarit van de deelzone H.- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 6 meter boven het pas gelijkvloers. Indien gelegen op meer dan 5 meter boven pas gelijkvloers dienen deze terrassen binnen de 9 meter t.o.v. de voorliggende rooilijn te zijn gesitueerd. <p><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone U</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m boven pas gelijkvloers.- Volumebeëindiging in de deelzone U ligt op maximaal 4,5 m boven het pas gelijkvloers. Vanaf de zijperceelsgrens geldt de gabarit-regel: vanaf maximale hoogte van 3,5 m kan dakvolume toenemen onder hoek van 45°.- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone U.- Dakterrassen zijn niet toegelaten. <p><u>GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter;- Volumebeëindiging op maximaal 4,5 meter;- Dakvorm is vrij.- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

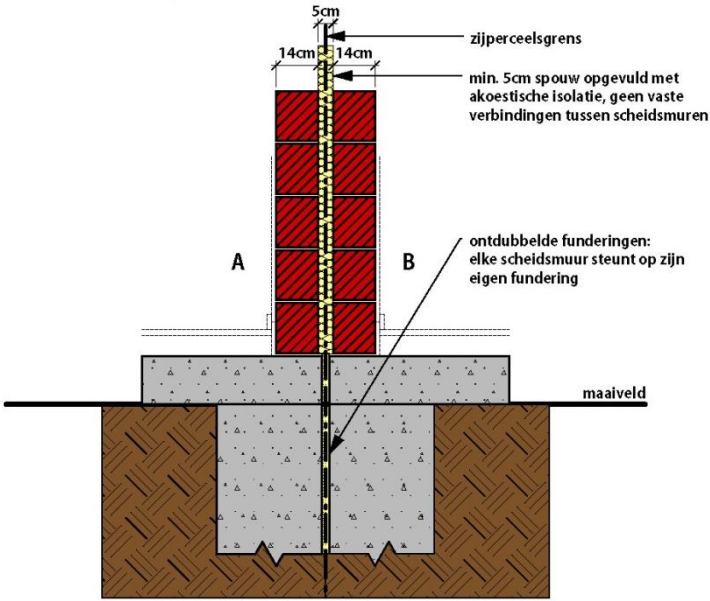
ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de deelzones H en U zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enz. toegelaten).
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de deelzones H en U zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, geveluitbouwen, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de deelzonegrenzen en voor zover deze boven het eigen perceel blijven of minstens een vrije hoogte hebben 2,5 m indien deze worden voorzien boven het openbaar domein.
- Uitsparingen uit het bouwvolume zijn toegelaten maar wel dient steeds het minimale scheidsmuurprofiel langs zijperceelsgrens met aanbouwverplichting gerealiseerd te worden (deel scheidsmuur).

Zone Art 2: sociale bouwkavels voor aaneengeschakelde woningen: 3D weergave max. gabariet.



2.5.4 Scheidsmuurbepalingen

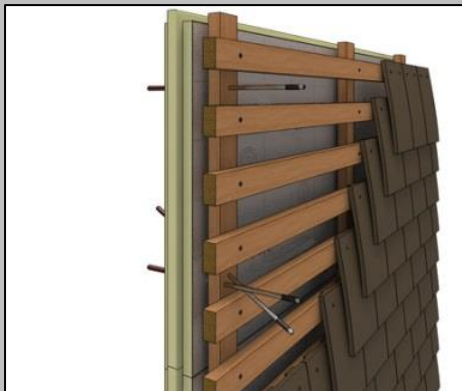
TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte opbouw van de scheidingsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de “ideale scheidingsmuur” maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur (mandeligheid) tussen de woningen.</i></p> <p><i>Een isolatiemateriaal bestaande uit minerale wol levert de beste resultaten op naar akoestische demping binnen dit “massa-veer-massa-concept” of “ideale scheidingsmuur-concept”.</i></p> <p><i>Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5 cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien worden bij ontsteltenis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.</i></p> <p><i>Dit betekent dat het volledige verplichte scheidingsmuurprofiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidingsmuur van de buur van diens verplichte basisvolume.</i></p> <p><i>Voor de toegestane gevelmaterialen zie verder onder 2.5.5 Verschijningsvorm – Welstand van de bebouwing.</i></p>	<p>OPBOUW SCHEIDSMUUR</p> <p>Elke scheidingsmuur tussen de gebouwen op aanpalende percelen dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien. - Tussen beide scheidingsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidingsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen. <p style="text-align: center;">Principe doorsnede ideale scheidingsmuuropbouw</p>  <p>Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidingsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.</p> <p>De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidingsmuur realiseert buiten het verplichte scheidingsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidingsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidingsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen.</p>

In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.

Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

- Gevelpleister;
- Gevelpannen;
- Sidings;
- Gevelplanken;
- Steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.

Door deze materialen ook op niet scheidsmuurdelen aan te wenden in de gehele woningarchitectuur ontstaat een verhaal van passende integratie van deze gevelbekleding op de scheidsmuurdelen mits passende detaillering en aansluiting met de overige gevelmaterialen.



Hierboven voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

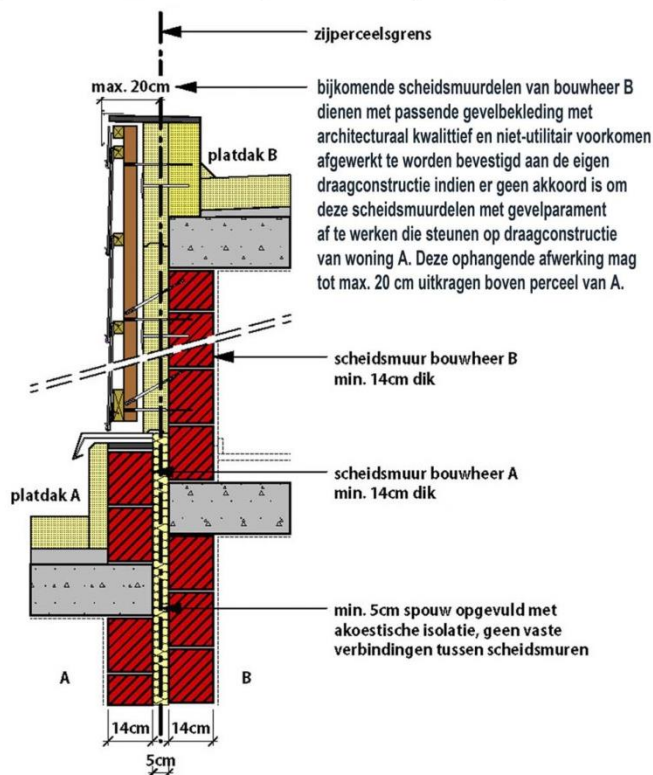
Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:

- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
- o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 20 cm uitkragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipieerd te worden met de gehele woningarchitectuur.

Principe doorsnede scheidingsmuuropbouw ingeval bouwheer B bijkomende scheidsmuurdelen realiseert hoger dan de verplichte scheidsmuur van het basisvolume

(casus: massiefbouw en platte daken bij A en B)



Dit verplichte gabarit voor de scheidsmuur voor het hoofdgebouw (basisvolume) kan over de gehele breedte van de bouwzone doorgetrokken worden.



Hierboven voorbeeld van afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel

Deze scheidsmuurbepalingen worden in de verkoopsakte van de percelen overgenomen en uitgebreid met de rechten en plichten tussen beide aanpalende eigenaars. Zo wordt o.a. bepaald :

- *dat de eerst bouwende de delen scheidsmuur van het basisvolume van het hoofdgebouw tijdelijk mag bekleden met gevelbekleding en isolatie vastgehecht op zijn scheidsmuur in afwachting van de verplichte aanbouw door de buur hier tegen;*
- *dat de eigenaar van de tijdelijke gevelbekleding van de scheidsmuur van het verplichte basisvolume in dient te staan voor de verwijdering ervan na verzoek hiertoe van de aanbouwende buur i.f.v. de realisatie van zijn woning conform diens stedenbouwkundige vergunning;*
- *dat de kosten voor de isolatie tussen beide scheidsmuren van het verplichte basisvolume evenredig te verdelen is tussen beide burens;*
- *dat indien een van de bouwers gebruik maakt van de uitbreidingsmogelijkheid om hoger dan het basisvolume te bouwen, dat deze dan instaat voor de kosten van en de conforme afwerking van eventuele scheidsmuurdelen hoger dan de 6,5 meter boven het pas gelijkvloers. De afwatering van deze scheidsmuur mag lopen over het dak van de aanpaler;*

In de scheidsmuren mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Dit betekent dat er geen ramen of lichtdoorlatende stroken in verwerkt mogen worden. Ook mogen er geen verluchtingen of rookafvoeren in uitmonden.

<ul style="list-style-type: none"> - dat indien er later door de buur wordt aangebouwd tegen een hoger reikende scheidsmuur van de buur dan staat de aanbouwende buur in voor het volgens de regels van de kunst verwijderen van de delen gevelbekleding van de reeds bestaande uitbouw i.f.v. de effectieve aanbouw ertegen. Wel dient de aanbouwer de nodige zorgen te nemen tijdens deze werkzaamheden dat de blootgekomen scheidsmuur van de buur afgedekt wordt tegen allerlei waterinfiltraties. Deze werkzaamheden dienen door de aanbouwer eerst gemeld te worden aan de buur en beide maken eerst concrete afspraken betreffende de tijd van uitvoering en de detaillering van afwerking. - Ook wordt gestipuleerd dat de burens elke wijziging aan de scheidsmuren, van welke aard ook, vooraf melden aan de buur. 	
--	--

2.5.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Exotische architectuurstijlkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit den boze. Moderne interpretaties en uitwerkingen van lokale traditionele dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten maar mogen geen banale neo-stijlkenmerken in zich dragen.</i></p>	<p><u>ARCHITECTURALE VORMGEVING</u></p> <p>De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften. Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleuren pallet.</p> <p><u>DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET</u></p> <p>De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als dakafwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken; - Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een grijze tot zwarte afwerkingslaag;

De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij

- Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;
- Dakpannen met een zwarte, donkergrijze of donkerbruine kleur;
- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

Zonnepanelen en technische installaties zijn toegelaten in opbouw op platte daken indien deze niet hoger reiken dan 1 m boven de kroonlijsthoogte.

HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatiematerialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-grijs-tinten-zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.



nieuwbouwwoningen.
Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.

Binnen deze bepalingen kan men toch zeer individuele en unieke expressie geven aan het voorkomen van zijn woning door te werken met het thema van texturen en volumetri (uitbouwen-uitsparingen).

2.6 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

2.6.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter

	<p>van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.
--	---

2.6.2 Verhardingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.

2.6.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN Niet van toepassing.</p> <p>TUIN De delen van het bouwperceel achter de deelzones H en U dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.5.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H en U, - 2.5.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H en U.

2.6.4 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Klimop groeiend in groene efscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd.</i></p>	<p>VOORTUIN - Niet van toepassing.</p> <p>TUIN Efscheidingen tussen private percelen zijn verplicht te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter; - Dienen te bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> o Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien, of andere klimplant mits akkoord van de aanpalende buur,

Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.


De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samspraak met de aanpalende buur.




- Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
- Ofwel een streekeigen haag op de zijperceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur.

- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

3. Art. 3 Sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen

 Art. 3 : zone voor sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen

 deelzone voor hoofdbouw

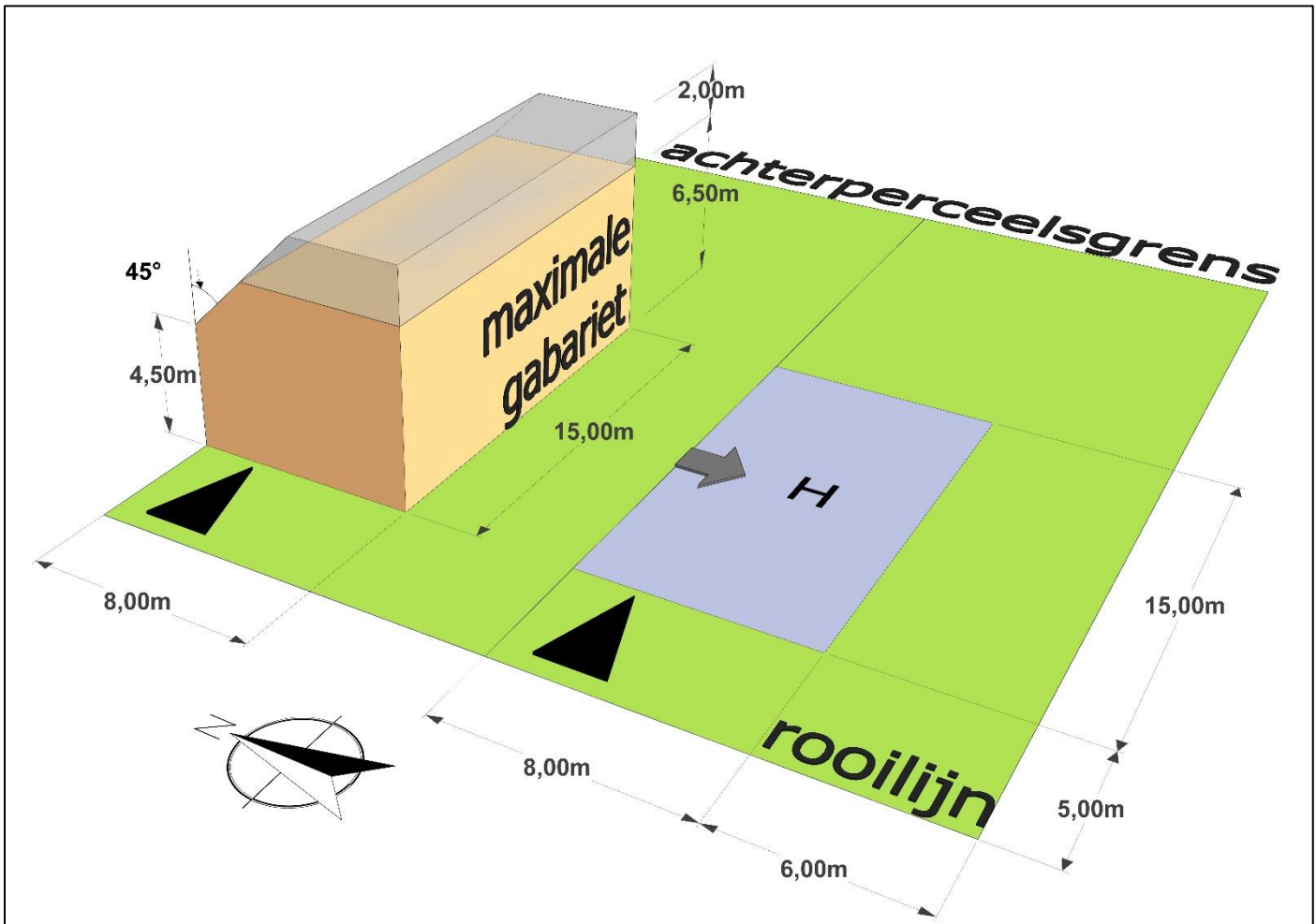
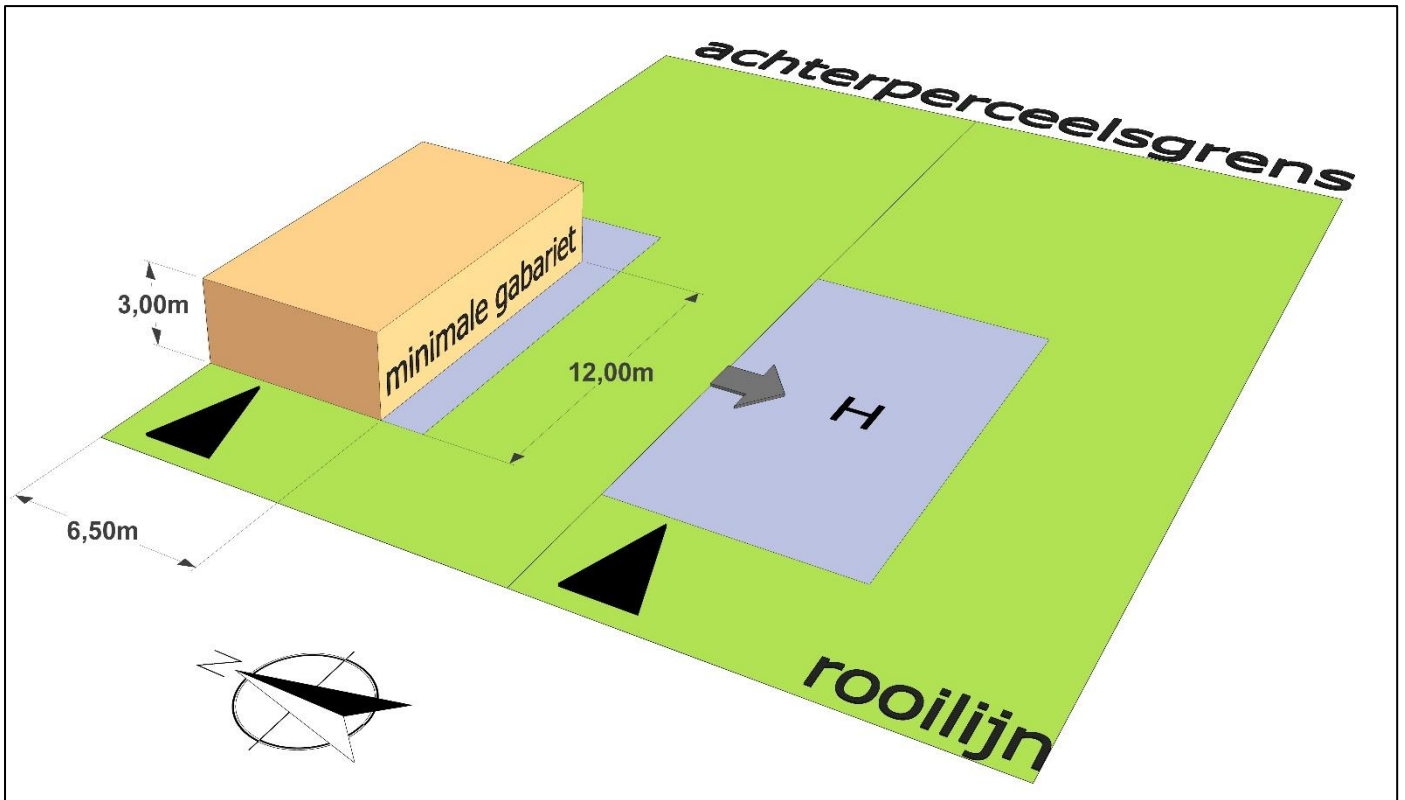
 deelzone voor uitbouw

 inplantingsverplichting zijperceelsgrens

 verplichte oprit



Zone Art 3: sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen: 3D weergave minimaal gabariet basisvolume en maximaal gabariet.



3.1 Algemene info

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zone Art. 3 voor half-vrijstaande woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 10 percelen met de nummers 8 tot en met 17.</i></p> <p><i>De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplanting van het hoofdgebouw tegen het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Het hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (in deelzone H langs de zijperceelsgrens met verplichte inplanting) met een verplicht minimaal profiel van de op te richten scheidsmuur.</i></p> <p><i>Ander kenmerk van deze percelen is dat de verplichte voorbouwlijn van de woning op 5 m van de voorliggende rooilijn is gesitueerd zodat een zuid-westelijk gerichte private tuin aan de voorgevel kan ingericht worden.</i></p> <p><i>Enige uitzondering op deze verplichte inplanting van het hoofdgebouw tegen zijperceelsgrens is er voor perceel nr. 17. De deelzone H voor het hoofdgebouw op dit perceel grenst aan een zijperceelsgrens die tevens rooilijn is. Dit perceel hoort toch bij de zone voor half-vrijstaande woningen 3 daar het deel uitmaakt van een ruimtelijk samenhangende straatgevel en dus afgestemd dient te worden qua voorschriften op de andere woningen in de betrokken straatgevel.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan twee soorten deelzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw - deelzone U: inplantingszone bijgebouw op lot 8. <p>Verplichte inplanting tegen zijperceelsgrens</p> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een enkelzijdige pijl → tegen welke zijperceelsgrens het hoofdgebouw verplicht dient ingeplant te worden.</p> <p>Op het verkavelingsplan is aangegeven middels een zwarte driehoek ► waar de verplichte oprit dient ingericht te worden op het betrokken perceel.</p> <p>Bij de verkavelingsvoorschriften voor de zone 3: zone voor half-vrijstaande woningen hoort een profielschema met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften toegepast op een drietal percelen.</p>

3.2 Voorschriften bestemming

3.2.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>De loten voor half-vrijstaande woningen zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p>

<p>Zogenaamde kangoerewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één gemeenschappelijke inkomdeur; - Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire. 	<p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning.</p>
--	--

3.3 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 50 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

3.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte inplantingsplaats voor oprit sluit aan op de openbare weg.</i></p> <p><i>In de max. 8 m brede voorgevels van de woningen in deze zone Art. 3 kan maximaal één gevelopening van max. 3 m breed (met of zonder garagepoort) gerealiseerd worden. Dit om geen volledig doodse voorgevelarchitectuur te bekomen. Wel is het mogelijk om twee achter elkaar gesitueerde autostelplaatsen in te richten in de woning die via deze max; 3 m brede gevelopening ontsloten worden naar de verplichte oprit.</i></p> <p><i>De plaats en inrichting van de verplichte fietsenstalling dient aangegeven te worden bij de vergunningsaanvraag. Deze kan voorzien worden in de woning, een</i></p>	<p>Verplichte oprit</p> <p>Minstens 2 niet overdekte autostelplaatsen of opritten dienen te worden voorzien op het betrokken bouwperceel. Deze dienen verplicht gesitueerd te worden op de op het verkavelingsplan aangeduide plaats middels driehoek-symbool ► (zie liggende op verkavelingsplan). Deze zijn minstens 5 m diep.</p> <p>Overdekte autostelplaats(-en)</p> <p>Aansluitend op de verplichte oprit kan er binnen de deelzone H een overdekte autostelplaats ingericht te worden binnen de deelzone H. Dit kan onder de vorm van een gesloten garage of open carport.</p> <p>Maximale gevelopeningen voor deze overdekte autostelplaats is 3 m. Er kunnen dus meerdere overdekte autostelplaatsen gerealiseerd worden binnen de deelzone H maar achter elkaar want enkel via max. één gevelopening van max. 3 m breed te ontsluiten naar de voorliggende openbare weg.</p> <p>Verplichte fietsenstalling</p> <p>Er dient een fietsenstalling op het perceel voorzien te worden. Deze fietsenstalling dient minstens 2 plaatsen te omvatten en per slaapkamer bovenop de eerste dient er 1 bijkomende plaats hierbij voorzien te worden.</p>

<i>bijgebouw of een voldoende ruime overdekte autostelplaats alsook in de toegestane constructies in de voortuin. (Zie ook onder 3.6.3 Inrichtingen).</i>	
---	--

3.5 Voorschriften bebouwing

3.5.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>In deze zone art. 3 worden er half-vrijstaande hoofdgebouwen voorzien in de deelzone H met maximale traveebreedte van 8 m en max. bouwdiepte van 15 m. Wel zijn verder nog gelijkvloerse uitbreidingen mogelijk aan deze deelzone H, zie verder in de voorschriften.</i></p> <p><i>De woning dient verplicht ingeplant te worden tegen de zijperceelsgrens met inplantingsverplichting.</i></p> <p><i>In deze scheidsmuur langs die zijperceelsgrens mogen geen ramen noch niet-doorzichtige lichtopeningen geplaatst worden daar deze op een private zijperceelsgrens staat. Voor de percelen nrs. 8 en 17 is dit anders:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Perceel 8: zijperceelsgrens met inplantingsverplichting is rooilijn en in deze scheidsmuur mogen wel gevelopeningen gerealiseerd worden.</i> - <i>Perceel 17: hier kan men opteren om niet op de oostelijke zijperceelsgrens de woning in te planten maar dient men wel de deelzone H te respecteren voor het hoofdgebouw. Indien men op de oostelijke zijperceelsgrens de woning inplant dan mogen er in deze gevel wel gevelopeningen gerealiseerd worden.</i> <p><i>In de voortuin kan een berging gerealiseerd worden van max. 1,2 m hoog en 1,2 m breed en max. opp. van 5 m².</i></p>	<p>De half-vrijstaande woningen bestaan uit basisvolume van minstens 1 bouwlaag hoog met vrije dakvorm binnen maximaal gabarit.</p> <p>Inplantingsverplichting</p> <p>Het woongebouw dient verplicht ingeplant te worden tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met een enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.</p> <p>In deze scheidsmuur van de woning mogen geen lichten noch zichten genomen worden, ook mogen geen verluchttings- of rookkanalen uitmonden in deze scheidsmuur, tenzij deze zijperceelsgrens een rooilijn is.</p> <p>Gelijkvloerse uitbreidingen zijn mogelijk in de deelzone U.</p>

3.5.2 Inplanting bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Zie verkavelingsplan voor de aanduiding van de deelzone H op het resp. lot.</i>	<p>Deelzone H</p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot. Deze deelzone H</p>

De deelzone H op het perceel nr. 17 grenst niet aan een zijperceelsgrens en hier geldt enkel dat binnen de deelzone H de woning dient ingeplant te worden.

Ten aanzien van dit minimale basisvolume mogen uitsparingen gemaakt worden maar niet ten aanzien van de zijperceelsgrens met verplichte inplanting. Hier dient minstens de minimale scheidsmuur gerealiseerd te worden.

kan max. 2 m achterwaarts geschoven worden i.f.v. voldoende ruime dubbele oprit vooraan (min. 5 m vrije diepte).

De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw is dus verplicht gesitueerd tussen de deelzonegrens van H vooraan en de Tweede meter erachter.

Het hoofdgebouw dient verplicht te worden ingeplant tot tegen de zijperceelsgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan.

Minimaal basisvolume woning

Het verplicht te bouwen hoofdgebouw dient te bestaan uit een basisvolume van minimaal 6,5 meter breed en minimaal 12 meter diep.

De verplichte scheidsmuur langs zijperceelsgrens met inplantingsverplichting is minstens 12 m lang. (Hoogte min. 3 m).

De deelzone H mag volledig bebouwd worden.

Gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw buiten de deelzone H

Gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen voor zover deze:

- Niet meer dan 30 m² innemen buiten de deelzone H.
- Op minstens 3 meter verwijderd blijven van een zijperceelsgrens met uitzondering van de zijperceelsgrens aangeduid met enkelzijdige pijl → op het verkavelingsplan waar tot tegen mag gebouwd worden,
- Op minstens 5 meter verwijderd blijven van de andere perceelsgrenzen.

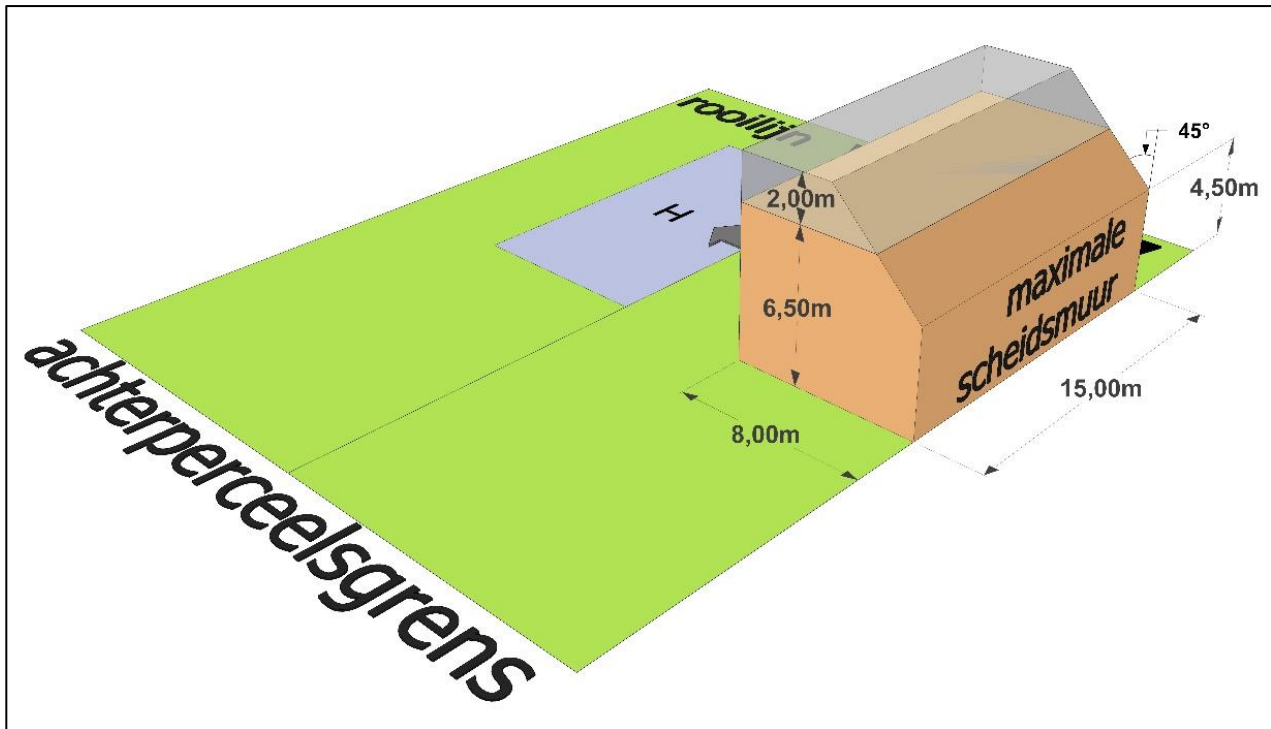
Uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur van het basisvolume van het hoofdgebouw. Deze worden echter beperkt tot 4 meter hoog.

(Zie verder onder 3.5.4. Scheidsmuurbepalingen.)

Bijgebouwen buiten de deelzone H en de gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw buiten de deelzone H

- Max. oppervlakte van 25 m² aan bijgebouwen;
- Dienen ingeplant te worden op minstens 10 m van de voorliggende rooilijn,
- Dienen ingeplant te worden op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen of mits akkoord van de buur tot tegen de zijperceelsgrens.

Zone Art 3: sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen: 3D weergave maximaal gabarit.



3.5.3 Bouwvolume bebouwing

<p>TOELICHTEND Toelichting en visie</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p><u>Bouwhoogte en dakvorm in deelzone H</u></p> <p>Minimale gabarit in de deelzone H:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een minimaal basisvolume binnen de deelzone H dient gerealiseerd te worden van 12 meter diep vanaf de voorbouwlijn. Dit basisvolume is een volume met een minimale kroonlijsthoogte van 3 meter boven het pas gelijkvloers en is minstens 6,5 meter breed. - Verplicht profiel minimale scheidsmuur langs zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl → van min. 3 meter hoog en 12 meter diep in de deelzone H. Deze scheidsmuur dient in voorgevelmateriaal te worden afgewerkt op eigen perceel. (Zie verder onder 3.5.4 Scheidsmuurbepalingen). <p>Maximale gabarit in deelzone H:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter boven het pas gelijkvloers vanaf de 2^{de} meter van zijperceelsgrens met enkelzijdige pijl →. Uitzondering voor perceelnr. 18 waar maximale kroonlijsthoogte 6,5 m kan zijn binnen de volledige deelzone H. - Volumebeëindiging van het hoofdgebouw ligt op maximaal 8,5 meter boven het pas gelijkvloers. - Dakvorm is vrij binnen het maximale gabarit van de deelzone H.

- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel in pandig binnen het hoofdgebouw als op het dak maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3,5 meter boven het pas gelijkvloers.

Bouwhoogte en dakvorm van de gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw buiten de deelzone H

- Maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m boven pas gelijkvloers.
- Volumebeëindiging ligt op maximaal 4,5 m boven het pas gelijkvloers. Vanaf de zijperceelsgrens geldt de gabarit-regel: vanaf maximale hoogte van 3,5 m kan dakvolume toenemen onder hoek van 45°.
- Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone U.
- Dakterrassen zijn toegelaten maar mogen niet hoger gesitueerd zijn dan 3,5 meter boven het pas gelijkvloers. Indien dakterrassen worden voorzien op meer dan 14 m gelegen van de voorliggende rooilijn dan dienen deze op minstens 2 m van een zijperceelsgrens verwijderd te blijven.

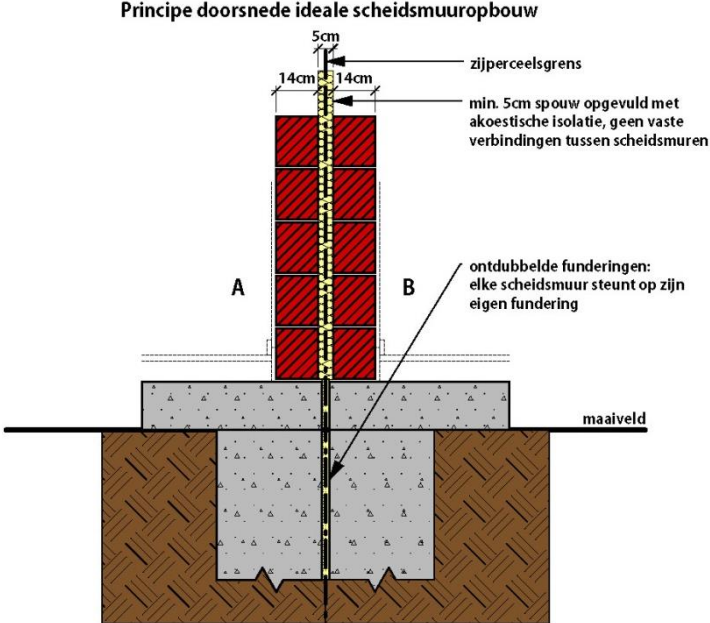
GABARIT bijgebouwen buiten de deelzone H en de gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw buiten de deelzone H:

- Maximale kroonlijsthoogte is 3,5 meter;
- Maximale nokhoogte is 4,5 meter;
- Dakvorm is vrij.
- Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen.

ALGEMENE BEPALINGEN betreffende bouwvolume:

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen de deelzones H en U zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enz. toegelaten.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.
- Uitbouwen buiten de deelzones H en U zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, geveluitbouwen, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de deelzonegrenzen en voor zover deze boven het eigen perceel blijven.
- Uitsparingen uit het bouwvolume zijn toegelaten maar wel dient steeds het minimale scheidsmuurprofiel langs zijperceelsgrens met inplantingsverplichting gerealiseerd te worden (deel scheidsmuur).

3.5.4 Scheidsmuurbepalingen

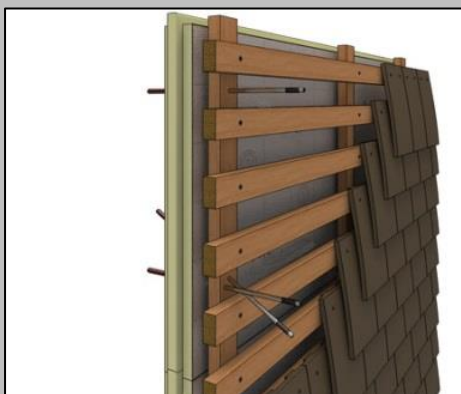
TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze verplichte opbouw van de scheidsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenheid van eigendom ontstaat door deze ontdebeldde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.</i></p> <p><i>Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5 cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien worden bij ontsteltenis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.</i></p> <p><i>Dit betekent dat het volledige verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidsmuur van de buur van diens verplichte basisvolume.</i></p> <p><i>Voor de toegestane gevelmaterialen zie verder onder 3.5.5 Verschijningsvorm – Welstand van de bebouwing.</i></p>	<p>OPBOUW SCHEIDSMUUR</p> <p>Elke scheidsmuur tussen de gebouwen op aanpalende percelen dient als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien. - Tussen beide scheidingsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen. <p style="text-align: center;">Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw</p>  <p>Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.</p> <p>De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen.</p>

In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.

Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

- Gevelpleister;
- Gevelpannen;
- Sidings;
- Gevelplanken;
- Steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.

Door deze materialen ook op niet scheidsmuurdelen aan te wenden in de gehele woningarchitectuur ontstaat een verhaal van passende integratie van deze gevelbekleding op de scheidsmuurdelen mits passende detaillering en aansluiting met de overige gevelmaterialen.



Hierboven voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.

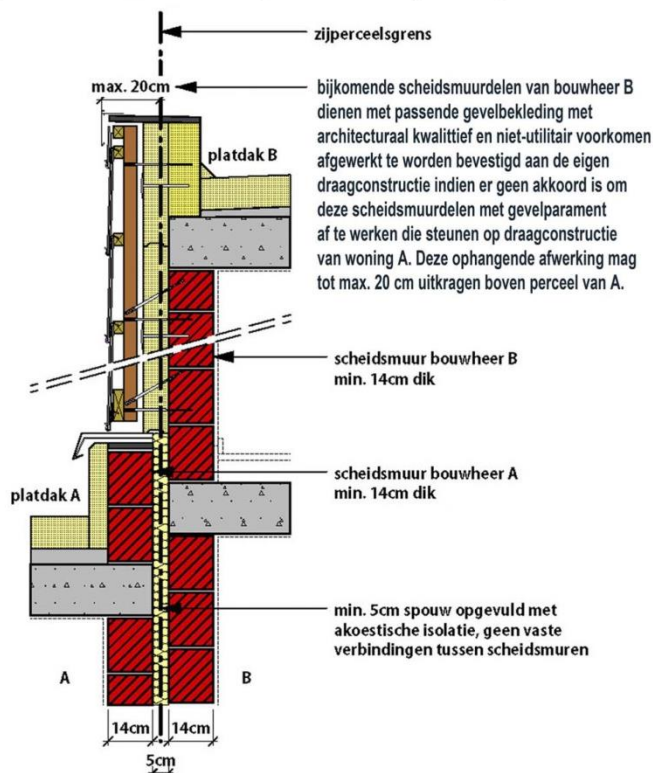
Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:

- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
- o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitkragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipeerd te worden met de gehele woningarchitectuur.

Principe doorsnede scheidingsmuuropbouw ingeval bouwheer B bijkomende scheidsmuurdelen realiseert hoger dan de verplichte scheidsmuur van het basisvolume

(casus: massiefbouw en platte daken bij A en B)



Dit verplichte gabarit voor de scheidsmuur voor het hoofdgebouw (basisvolume) kan over de gehele breedte van de bouwzone doorgetrokken worden.



Hierboven voorbeeld van afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel

In de scheidsmuren mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Dit betekent dat er geen ramen of lichtdoorlatende stroken in verwerkt mogen worden. Ook mogen er geen verluchtingen of rookafvoeren in uitmonden. In de muren die geen scheidsmuren zijn en in de daken die gericht zijn naar de zijperceelsgrens met inplantingsverplichting mogen geen ramen (zichten) voorzien worden die op minder dan 3 m van deze zijperceelsgrens zijn gesitueerd, tenzij deze middels scheidsmuren van het zicht onttrokken zijn van het aanpalende perceel of indien deze geen zichten betreffen (niet-doorzichtige ramen).

Enkel bij akkoord van de buur mag een dakgoot overhangen bij buurperceel tot max. 25 cm uit de zijperceelsgrens en enkel voor dak van het hoofdgebouw in de deelzone H. Indien geen akkoord van de buur voor overhangende goot dan dient deze volledig binnen het eigen perceel te worden voorzien.

3.5.5 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Exotische architectuurstijlkenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provençaalse zijn uit den boze. Moderne interpretaties en uitwerkingen van lokale traditionele dorps- en hoevegebouwen conform het opgelegde materiaal- en kleurgebruik zijn wel toegelaten maar mogen geen banale neo-stijlkenmerken in zich dragen.</i></p>	<p>ARCHITECTURALE VORMGEVING De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaal gebruik. De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften. Binnen de voorschriften wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe maar met een harmonisch materiaalgebruik en kleurenpalet.</p> <p>DAKMATERIALEN + KLEURENPALLET De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als dakafwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken; - Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een grijze tot zwarte afwerkingslaag; - Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;

De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpalet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donkergrijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.



Voorbeeld van na te volgen kleurgebruik, voorgevelparament.

Binnen deze bepalingen kan men toch zeer individuele en unieke expressie geven aan het voorkomen van zijn woning door te werken met het thema van texturen en volumetri (uitbouwen-uitsparingen).

- Dakpannen met een zwarte, donkergrijze of donkerbruine kleur;
- Hout;
- Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;
- Zonnepanelen.

Zonnepanelen en technische installaties zijn toegelaten in opbouw op platte daken indien deze niet hoger reiken dan 1 m boven de kroonlijsthoogte.

HARMONISCHE KLEURSCHAKERING GEVELS

De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door de natuurlijke materiaalkleuren (ook al zijn het imitatiematerialen): hout, metaal, glas) en/of te behoren tot de kleurenpaletten wit-grijs-tinten-zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten). In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.

3.6 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

3.6.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.

	<ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.
--	--

3.6.2 Verhardingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.

3.6.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructies in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>  <p><i>Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.</i></p>	<p>VOORTUIN In de voortuin zijn constructies met een maximale hoogte van 1,2 meter toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. oppervlakte 5 m² is, - Max. diepte van de constructies 1,2 m is, - Uitgevoerd zijn in dezelfde materialen en kleuren als van de woning. - Er een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd wordt tussen woning en de constructies voor berging in de voortuin. <p>TUIN De delen van het bouwperceel achter de deelzone H dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.</p> <p>Zie ook onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.5.2 Inplanting gebouwen: Bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C; - 3.5.3 Bouwvolume bebouwing: GABARIT bijgebouwen buiten de deelzones H, U en C.

3.6.4 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN Langs de rooilijn zal een uniforme streekeigen haag aangeplant worden door de verkavelaar op de resp. sociale bouwpercelen</p> <p>In de voortuin is een erfscheiding verplicht langs de delen van de zijperceelsgrenzen die niet afgescheiden worden voor een muurelement horende bij een verplichte carport.</p> <p>Deze erfscheiding dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minstens 1 meter en maximaal 2,1 meter hoog te zijn; - Te bestaan uit:

Middels de aanplant door de verkavelaar van een uniforme streekeigen haag langs de rooilijn (meidoornhaag of gemengde haag bestaande uit haagbeuk, hulst, mispel, meidoorn en sleedroon) en de bepaling in de verkavelingsakte dat de resp. eigenaars van deze percelen dienen verder in te staan voor het onderhoud ervan zal een uniforme streekeigen groen haag langs de Pardoestraat en Blekerijstraat bekomen worden.



Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.

De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.



- Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien of andere klimplant mits akkoord buur,
 - Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
 - Ofwel een streekeigen haag te zijn al dan niet ondersteund door draad en palen op minstens 0,5 meter van de perceelsgrens.
- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

TUIN

Erfscheidings tusschen private percelen zijn verplicht te realiseren:

- Met een hoogte van min. 1,8 m en max. 2,1 meter;
 - Dienen te bestaan uit:
 - Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, waarover klimop (Hedera helix "Hibernica") dient te groeien of andere klimplant mits akkoord buur,
 - Ofwel groene of zwarte metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.
 - Ofwel een streekeigen haag op de zijperceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur.
- Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

4. Art. 4 Openbare wegenis



Art. 4 : zone voor openbare wegenis

4.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbare wegen met verblijfs- en verkeersfunctie ter ontsluiting en bediening van de aanpalende private percelen met daarbij horende vrije ruimten voor openbare parkeerplaatsen, voetpaden, pleingeheel en openbare groeninrichtingen (inclusief waterbergingsvoorzieningen).</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies.</p>

5. Art. 5 Openbaar groen en waterbergingsvoorzieningen



Art. 5 : zone voor openbaar groen en waterbergingsvoorzieningen

5.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Tijdelijke particuliere constructies in functie van de buurtrecreatie zijn mogelijk in te richten mits goedkeuring door het gemeentebestuur.</i></p> <p><i>Binnen de zone Art. 5 kunnen nutscabines en –gebouwen opgericht worden indien deze noodzakelijk blijken volgens de nutsbedrijven.</i></p>	<p>Zone bestemd voor openbaar groenzone en recreatief gebruik met alle nodige openbare infrastructuur voor de buurtrecreatie zoals speeltoestellen, zitmeubilair en andere.</p> <p>Binnen deze zone kunnen beperkte uitbreidingen van inrichtingen van de aanpalende zone 4 gerealiseerd worden.</p> <p>Nutsgebouwen en –constructies zijn toegelaten alsook open langsracht, bufferbekken of wadi of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipieerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling en/of omgeving.</p>

6. Legende verkavelingsplan

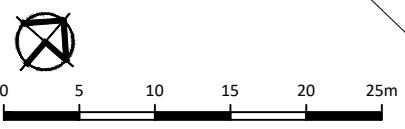
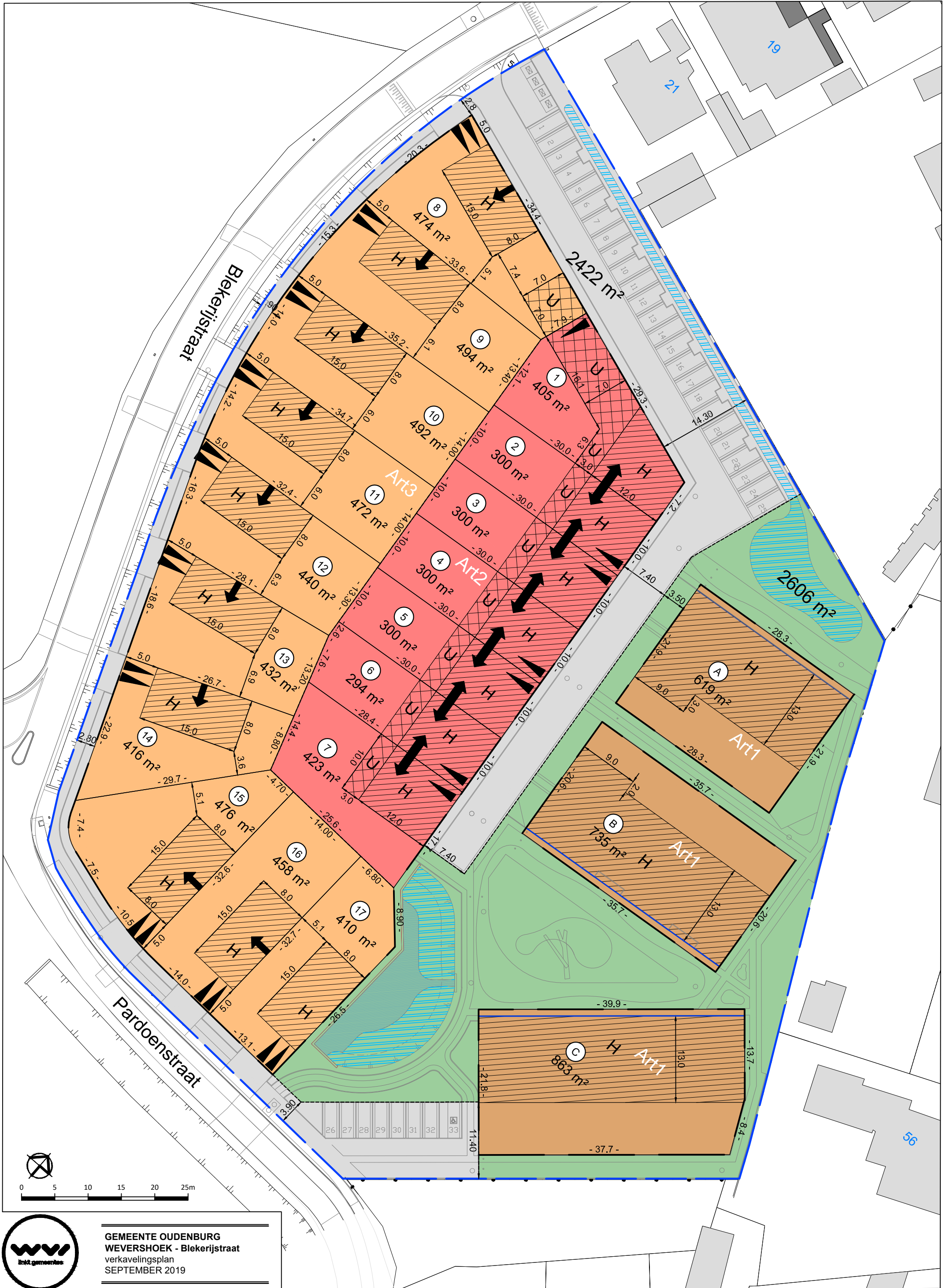
legende

-  verkavelingsgrens
-  rooilijn
-  zonegrens
-  perceelsgrens
-  verplichte voorbouwlijn

-  Art. 1 : zone voor sociale woningbouw Woonwel
-  Art. 2 : zone voor sociale bouwkavels voor aaneengeschakelde woningen
-  Art. 3 : zone voor sociale bouwkavels voor half-vrijstaande woningen
-  Art. 4 : zone voor openbare wegenis
-  Art. 5 : zone voor openbaar groen en waterbergingsvoorzieningen

-  deelzone voor hoofdgebouw
-  deelzone voor uitbouw

-  inplantingsverplichting zijperceelsgrens
-  aanbouwverplichting hoofdgebouw
-  verplichte oprit



GEMEENTE OUDENBURG
 WEVERSHOEK - Blekerijstraat
 verkavelingsplan
 SEPTEMBER 2019