



## STAD BLANKENBERGE VK DE LANGE THUYN

MAART 2020

Goedgekeurd door het College van  
Burgemeester en Schepenen van de stad  
Blankenberge in zitting van 23/10/2020



**aanvrager verkavelingsvergunning**

WVI

baron ruzettelaan 35, 8310 brugge

algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator wonen

Trui Naeyaert

projectverantwoordelijke wonen

Lynn Staelens

**ontwerper verkaveling**

WVI

Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

coördinator ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Nele Vanderstraeten

datum	aanpassing   fase
april 2017	schetsontwerp
juni 2017	voorontwerp
juli 2017	aanpassingen aan VS na bespreking 26/06/2017
september 2017	aanpassingen VS na bespreking 1/09/2017
oktober 2017	aanpassingen VS nav opmerkingen STROM
juni 2019	aanpassingen VS nav opmerkingen Gecoro
januari 2020	aanpassingen
maart 2020	aanpassingen nav opmerkingen STORM



INHOUD

# toelichtingsnota

## **VOORWERP VAN DE AANVRAAG 3**

## **ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED 5**

1	kadastrale situatie.....	5
2	juridisch planologische zoneringsgegevens .....	5
3	onteigeningsplan .....	5

## **DE OVEREENSTEMMING EN DE VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT 7**

1	overeenstemming met de wettelijke context .....	7
2	overeenstemming met de ruimtelijke context .....	7

## **BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED 7**

## **BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED 8**

## **VERRANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT 10**

1	<b>inrichtingsplan</b> .....	10
1.1	de 'groene thuy'n' .....	10
1.2	water .....	10
1.3	mobiliteit.....	10
1.4	dwarse assen .....	10
1.5	optimaal georiënteerde grondgebonden woningen.....	11
1.6	ontwerpend onderzoek.....	12
2	<b>beeldkwaliteitsplan</b> .....	12
2.1	bewust omgaan met energie .....	12
2.2	wat met de wagen?.....	14
3	<b>vrije verkaveling wvi</b> .....	16
4	<b>voorschriften</b> .....	17

4.1	van concept naar voorschriften .....	17
4.2	toelichting types grondgebonden woningen.....	25
4.3	projectzones .....	47
4.4	zone voor openbare wegenis .....	50
4.5	zone voor openbaar groen .....	50
4.6	zone voor collectieve private parking .....	50
5	<b>gefaseerde verkoop .....</b>	<b>50</b>

**WATERTOETS 51**

1	<b>overstromingsgevoelige gebieden .....</b>	<b>51</b>
2	<b>waterlopen .....</b>	<b>51</b>
3	<b>bodemkenmerken.....</b>	<b>51</b>
4	<b>effecten ten aanzien van het plan.....</b>	<b>52</b>

**TOETS VOORSCHRIFTEN RUP DE LANGE THUYN 52**

1	<b>artikel 0: algemene bepalingen .....</b>	<b>52</b>
1.1	artikel 0.2.1 dichtheid.....	52
1.2	artikel 0.2.5 sociale woningbouw .....	52
1.3	artikel 0.2.6 globale inrichting.....	52
1.4	artikel 0.2.9 fietsberging .....	53
2	<b>artikel 1: projectzone voor wonen .....</b>	<b>53</b>
2.1	artikel 1.2.1 dakvorm .....	53
2.2	artikel 1.2.2. bouwhoogte .....	53
2.3	artikel 1.2.3 inplanting.....	53
2.4	artikel 1.2.4 inrichting niet bebouwde ruimtes .....	53
2.5	artikel 1.2.5 parkeren.....	53
3	<b>artikel 2: landschappelijke overgangszone .....</b>	<b>54</b>
4	<b>artikel 3 en 4: indicatieve aanduiding woonstraat en erfweg. ....</b>	<b>54</b>
5	<b>besluit.....</b>	<b>54</b>

**TOETS ARCHEOLOGIE 54**

1	<b>Proefsleuvenonderzoek Soresma 2010 .....</b>	<b>54</b>
2	<b>Vervolgonderzoek BAAC 2014.....</b>	<b>54</b>
3	<b>Nog te onderzoeken noordelijk deel en zuidwestelijk deel, aangekocht na 2014 .....</b>	<b>54</b>

4	Uiterste zuidwestelijke deel: nog uit te voeren proefsleuven/proefputten .....	55
5	Noordelijk deel: nog uit te voeren archeologische opgraving .....	55

## verkavelingsvoorschriften

<b>0. ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>
<b>1A. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1H</b>	<b>13</b>
<b>1B. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1P</b>	<b>17</b>
<b>2. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 2</b>	<b>21</b>
<b>3. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 3</b>	<b>25</b>
<b>4. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 4</b>	<b>29</b>
<b>5. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 5 PATIO</b>	<b>33</b>
<b>6. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 6</b>	<b>37</b>
<b>7. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN TYPE 7</b>	<b>41</b>
<b>8. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 8</b>	<b>45</b>
<b>9. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 9</b>	<b>49</b>

<b>10. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 10</b>	<b>53</b>
<b>11. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN TYPE 11</b>	<b>57</b>
<b>12. PROJECTZONE</b>	<b>61</b>
<b>13. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b>	<b>73</b>
<b>14. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN</b>	<b>75</b>
<b>15. ZONE VOOR COLLECTIEVE PRIVATIEVE PARKING</b>	<b>77</b>







TOELICHTINGSNOTA

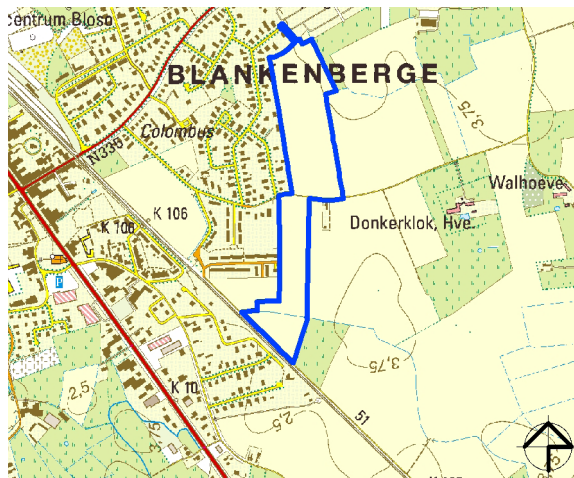


## VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Voor rekening van WVI, West-Vlaamse intercommunale, dienstverlenende vereniging.

Huidige verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor 133 percelen voor grondgebonden woningen. Aanvullend worden er 5 projectzones afgebakend. Binnen deze projectzones kunnen maximaal 116 wooneenheden opgericht worden. Minimaal dienen er 97 wooneenheden opgericht te worden. De projectzones zijn bestemd voor sociale woningbouw. Deze zullen door het Lindenhof gerealiseerd worden. De verkaveling heeft een totale oppervlakte van 9ha 17a 18ca. Er wordt een minimale dichtheid van 25w/ha gerealiseerd. Maximale dichtheid is 27,1w/ha.

Bij deze verkavelingsaanvraag hoort een omgevingsaanvraag voor de wegenis en infrastructuurwerken opgemaakt door S.C.E.S. nv.



Bron: Topografische kaart kleur (NGI, 1991-2008)

Kaart: topokaart



Kaart: luchtfoto 2018



Bron luchtopname WVI, 2011 (Henderyckx Aerialphotography)

## ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

### 1 kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder Blankenberge, 3<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceel 383A, 382/03K, 382/02A, 382A, 368, 369C, 367P, 367S2, 385E3, 479/2D, 398B, 397C, 397D, 400B, 400E, 872A, 872B en 872C.

### 2 juridisch planologische zoneringsgegevens

De gronden van de verkaveling zijn volgens het gestwestplan Brugge - Oostkust (K.B. 07/04/1977) hoofdzakelijk gelegen in agrarisch gebied. Een klein deel van de verkaveling is gelegen in woongebied volgens het gestwestplan (nl. hoek thv Lissewegestraat en noordelijke grens + noordelijke ontsluiting).

De verkaveling grenst aan het BPA 22 Reigerpad (MB 01/12/2000). Het BPA betrof een correctie ten aanzien van het geldende gestwestplan en een verfijning van het gestwestplan, namelijk het aanduiden van de bouw- en tuinzones van het woongebied.

De verkaveling is gelegen binnen het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge (goedgekeurd 11/06/2008).

De verkaveling is gelegen binnen het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) De Lange Thuyn. Het planopzet van dit RUP was tweeledig:

- bestemmingswijziging van landbouw naar wonen;

- opmaak van inrichtingsvoorschriften ifv een duurzame ontwikkeling.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is de projectzone voor wonen bestemd voor ééngezinshuizen, onder de vorm van grondgebonden bebouwing, er zijn ter hoogte van de aangeduide dwarse assen meergezinshuizen toegelaten.

Binnen deze projectzones dient een totale woningdichtheid van min. 25 en max. 35 wooneenheden per hectare gerealiseerd te worden.

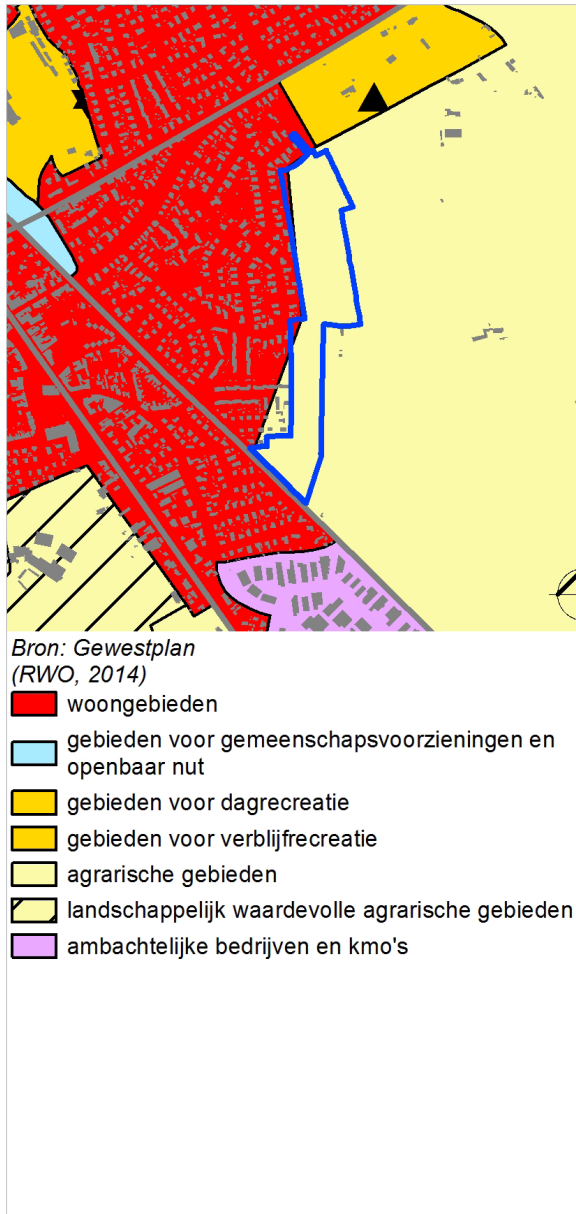
Om de woonzones te integreren in het landschap zijn er in de projectzone voor wonen enkele dwarse assen aangeduid waar er ruimte voor publiek groen dient voorzien te worden. Er is eveneens langs de oostelijke zijde van de verkaveling een landschappelijke overgangzone voorzien.

### 3 onteigeningsplan

Er werd geen onteigeningsplan opgemaakt ter uitvoering van het RUP De langhe Thuyn of de realisatie van de verkaveling.



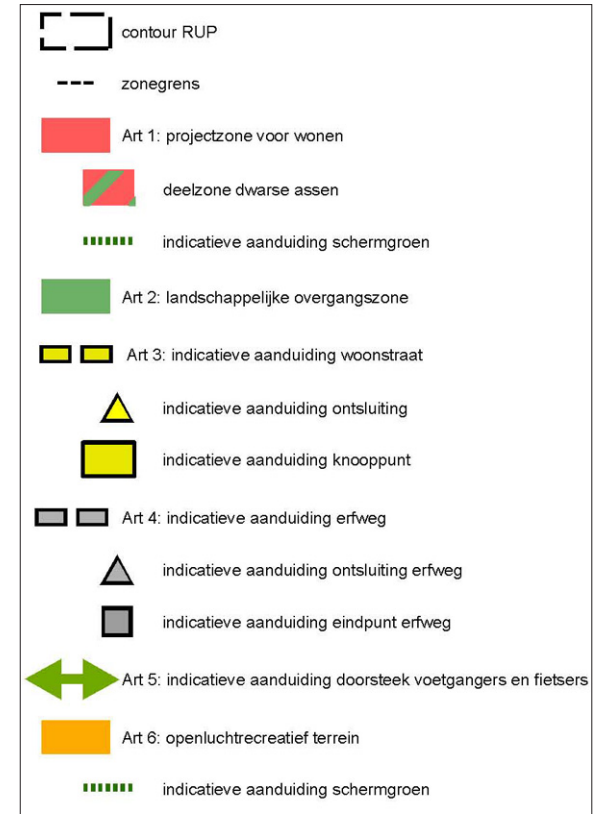
Kaart: opmetingsplan



Kaart: gewestplan



Kaart + Legende RUP De Lange Thuyne



## DE OVEREENSTEMMING EN DE VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

### 1 overeenstemming met de wettelijke context

Het woongebied is geordend door middel van een goedgekeurd RUP. De verkaveling is opgevat conform de bepalingen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is in overeenstemming met het RUP De Lange Thuy (zie 'toets voorschriften RUP De Lange Thuy').

### 2 overeenstemming met de ruimtelijke context

Blankenberge is geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Dit betekent dat het een rol krijgt op het vlak van bundelen van activiteiten voor een ruimere regio. Het kleinstedelijk gebied krijgt een taakstelling op het vlak van wonen die wenselijk gerealiseerd wordt met een stedelijke dichtheid (minimaal 25 woningen per hectare).

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd volgende doelstelling opgenomen: "Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen, in het bijzonder voor jonge gezinnen. Een aanbod van open bebouwing en wonen in een gezinsvriendelijke, groene omgeving is nodig om te voldoen aan de specifieke behoeften van jonge gezinnen".

De verkaveling is in overeenstemming met deze doelstellingen en beleidsplannen.

## BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

Het plangebied is gelegen op de grens tussen woongebied van Uitkerke en open landbouwgebied. Aan de westelijke zijde is het plangebied begrensd door woonwijken, aan de oostelijke zijde door de polders. Het gebied is gelegen ten zuiden van de Zeebruggeaan en ten oosten van de spoorweg.

De aangrenzende westelijke bebouwing is ruimtelijk te differentiëren in twee zones. Het plangebied wordt noordelijk voornamelijk begrensd door bebouwing met een open morfologie. De bebouwingsdichtheid van deze villabouw is laag en beperkt zich voornamelijk tot één bouwlaag en een bouwlaag in het dakvolume. Ten zuiden is een meer dens bebouwingspatroon waar te nemen. Het is een kleinere zone met een gesloten en/of geschakelde woningbouw. Deze kleinere zone is gelegen ter hoogte van de Gruttolaan, meer bepaald de sociale woonwijk 'Reigerpad'. De hoogte van de bebouwing reikt tot twee bouwlagen en een bouwlaag in het dak, afgewerkt met een witgeschilderde gevelsteen.

De overige bebouwing ten zuiden van de verkaveling 'Reigerpad' is naar bebouwingstypologie vergelijkbaar met deze in de Wulpenlaan. De percelen zijn er wel kleiner in oppervlakte.

Typierend voor de omgeving zijn de lineaire groene ruimtes die het woonweefsel doorsnijden. Deze lineaire ruimtes zijn eveneens van functioneel belang. Het zijn namelijk groene voetgangers- of fietsverbindingen die buurtparkjes en wegen met elkaar verbinden. Deze groene assen vormen een netwerk tussen groter gelegen groenstructuren zoals het Zeebos en het Bloso-complex.

Deze lineaire groenstructuren werden door een fijnmaziger groenstructuur aangevuld, nl. de groene wegbermen met geknotte straatbomen.

Het plangebied wordt ontsloten door de Lissewegestraat, via de Zeebruggeaan naar de Brugse Steenweg (N371) die een belangrijke toegangsweg naar het centrum van Uitkerke en Blankenberge vormt.

De Lissewegestraat snijdt het plangebied in twee delen. Het noordelijke deel heeft momenteel geen andere ontsluitingsmogelijkheid.

Het zuidelijk deel van het plangebied kan aansluiten op de Gruttolaan en Reigerpad.

Langsheen de Zeebruggeaan - Lissewegestraat - Wulpenlaan - Meeuwenlaan passeert de centrumbus (38) van Blankenberge. De centrumbus heeft één stop per uur per richting aan de halte.

Er zijn twee haltes nabij de verkaveling gelegen. De eerste is gelegen nabij het kruispunt Lissewegestraat - Talingpad (naam halte Talingpad). De halte is ongeveer op 200m gelegen van de verkaveling. De tweede halte is gelegen nabij het kruispunt Sneppenlaan - Meeuwenlaan (naam halte Sneppenlaan). Deze halte is eveneens ongeveer op 200m gelegen van de verkaveling.

Het station is bereikbaar via de fietsverbinding parallel met het spoor. Het station van Blankenberge is gelegen op een afstand van 2 tot 2,5 km van de toekomstige woningen. Het station Blankenberge is het eindpunt van de lijn 51 Brugge - Blankenberge.

In het station van Blankenberge komt er overwegend 1 trein per uur toe vanuit de richting Brugge - Gent - Brussel (op piekmomenten tijdens het toeristisch seizoen worden er tot 4 treinen ingelegd en zal de overweg op meerdere momenten gesloten worden).

De aangrenzende verkavelingen kennen een aantal doodlopende straten en pleintjes die onderling verbonden zijn door een netwerk van fiets- en voetgangersverbindingen.

Ten noorden van het plangebied (ten noorden van de Zeebruggelaan) lopen er tussen de verkavelingen enkele fietsverbindingen die verbinding maken met de Koning Albert I Laan.

Ter hoogte van de Zinderdreef is er een voetgangers-tunnel onder het spoor die verbinding maakt met de Spoorwegstraat.

Parallel aan het spoor, eveneens rakend aan de oostelijke zijde van het plangebied, is de landelijke fietsroute LF1 en de knooppuntenroute 26-28 gelegen.

Langs de Zeebruggelaan is de langeafstands-fietsroute LF 52 gelegen. De Brugse Steenweg werd

geselecteerd als bovenlokale fietsroute in het functioneel fietsroutenetwerk.



Foto's bron WVI

## BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

De gronden gelegen binnen het plangebied worden momenteel hoofdzakelijk benut door de landbouw.

Het plangebied wordt doorsneden door:

- de Lissewegestraat, centraal in het plangebied,
- en de waterloop 'Kortenbosader', in het zuidelijk deel van het plangebied.

In het meest westelijk gelegen gedeelte van het plangebied werd het perceel, gelegen tussen de waterloop en de woonwijk 'Reigerpad', geselecteerd als biologisch waardevol (verruigd grasland). De waterloop die het plangebied doorkruist werd geselecteerd als biologisch waardevol (bermen, perceelsranden, stroken ... met elementen van rietkragen (weinig in aantal maar relatief goed ontwikkeld)). Ten noorden van het plangebied werd de oostelijke grens aangeduid als biologisch waardevol.

De Kortenbosader is een niet geklasseerde waterloop in beheer van de Nieuwe Polder van Blankenberge. De Kortenbosader mondt uit in de lange smalle watergang, categorie 2. De waterloop stond vroeger in verbinding met de Sint Jansader.

Aan beide zijden van de Lissewegestraat zijn er langsrachten, eveneens langsheen perceelsgrenzen van noord naar zuid.

Op het terrein zijn er lichte hoogte verschillen maar deze beperken zich tot plaatselijke verhogingen en verlagingen. De waarden schommelen tussen de 3,50 m en de 4,00 m boven de zeespiegel. Het terrein is nagenoeg vlak.





Foto's bron WVI

Doorheen het plangebied loopt één trage weg, beter te definiëren als de chemin n°9 met daaraan grenzend de sentier/voetweg n°19. De chemin n° 9 is de Lissewegestraat.

## VERRANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

Het verkavelingsconcept omvat eveneens inrichtingsaspecten ten gevolge van de ambitienota die opge maakt en goedgekeurd werd door het CBS 10/12/2009.

De verkaveling is opgevat conform de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan De Lange Thuyn.

### 1 inrichtingsplan

Bij de start van het project, namelijk de opmaak van het RUP De Lange Thuyn, werden ambities omschreven, werd een workshop georganiseerd en werd een inrichtingsplan opgemaakt. Deze concepten, opgemaakt tijdens dit voortraject, vormen nog steeds de basis van het plan. Deze worden hieronder toegelicht.

#### 1.1 de 'groene thuyn'

Het woonproject 'de lange thuyn' wordt in dit concept vertaald als een groene tuin. Een netwerk van groene paden als lussen doorheen woonvelden, langsheen wegen en langsheen het open landschap. De groene lussen worden met elkaar verbonden door groene ruimtes als dwarse structuren op het woonweefsel. Het landschap kan op deze manier binnendringen tot in het woonweefsel. Door dit effect wordt enerzijds de zichtbaarheid van het landschap vanuit het woonweefsel groter en wordt anderzijds de impact op het landschap zachter.

#### 1.2 water

Het hoofddoel van het blauwe netwerk is het maximaal vasthouden van het overtollige regenwater binnen de contouren van het plangebied. Dit voornamelijk om

infiltratie te maximaliseren, de beleving van het water mogelijk te maken in het publiek domein en landschapskenmerken van de polders te integreren in het plangebied.

Het is de doelstelling om de waterberging over het volledige plangebied te spreiden met ten zuiden een grote waterbuffering (onder de vorm van een waterpartij), gekoppeld aan de Kortenbosader waar het overtollige water kan overlopen.

#### 1.3 mobiliteit

De hoofdontsluiting van het plangebied oriënteert zich centraal, ter hoogte van de Lissewegestraat. De hoofdontsluiting wordt aangevuld met enkele bijkomstige lokale ontsluitingen zoals de Gruttolaan, Reigerpad en de Sneppenlaan ten noorden.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdcirculatie die zal ingericht worden als een lokale wijkweg of woonstraat en de nevenscirculatie die worden ingericht als woonerf / erfweg.

Dwarse groenstructuren kunnen de hoofdcirculatie doorsnijden waardoor een beperkt aantal woningen dienen ontsloten te worden langsheen bijvoorbeeld de Sneppenlaan of de Gruttolaan.

In het wegprofiel van woonstraten worden geen parkeerplaatsen toegelaten om de doorstroming niet te verstoren en omwille van een kwalitatief wegbeeld. Bewonersparkeren kan privaat bij de woning ofwel collectief.

#### 1.4 dwarse assen

De dwarse structuren vormen een open ruimte in het woonweefsel, met zichten naar het aangrenzende landschap. Om deze ruimte te benadrukken en i.f.v. de opgestelde dichtheid, kan er ter hoogte van deze dwarse as iets hoger gebouwd worden.



Inrichtingsplan - ontwerp onderzoek (oktober 2015): Bron plangebied opmetingsplan, bron omgeving GRB

**Legende**

- private percelen
- grondgebonden woningen
- bijgebouwen
- meergezinswoningen
- overspanning meergezinswoningen
- publiek groen
- hoofdontsluiting
- nevenontsluiting
- zone voor parkeren
- voetpaden
- mandelige tuinzone
- waterlopen
- waterbuffer

**1.5 optimaal georiënteerde grondgebonden woningen**

Het oriënteren van een woning aansluitend met de bestaande morfologie mag niet uit het oog verloren worden. Specifiek dient daarom de oriëntatie van de woningen in te spelen op de morfologie aansluitend op de Gruttolaan en de lage villabouw aan de westelijke zijde van het plangebied, dit in combinatie met een goede zuidelijke oriëntatie.

Voor het bouwen van een woning met beperkt energieverbruik is de oriëntatie van groot belang, door

middel van een optimale oriëntatie kan de bouwcost maximaal beperkt worden.

## 1.6 ontwerp onderzoek

In het inrichtingsvoorstel dat toegevoegd werd aan het ontwerp onderzoek van het RUP werden 140 percelen voor het bouwen van grondgebonden eengezinswoningen voorzien. Waarvan 33 alleenstaande woningen, 52 halfopen woningen aansluitend met 55 ingesloten rijwoningen. Bij alle woningen werd een private tuinruimte voorzien. In dit ontwerp was er ruimte voor ongeveer 104 appartementen (totale dichtheid 26,67 wooneenheden/ hectare).

Het ontwerp onderzoek werd getoetst aan de concepten:

- Op het plan werden de randen langsheen het agrarisch landschap en de woonstraten als groene bermen aangeduid, meestal in combinatie met waterstructuren. Het is de doelstelling om door middel van groene woonstraten de bewoner of bezoeker bewust te maken van de groenstructuur en deze visueel te begeleiden naar de dwarse groenstructuren. De groene woonstraten dragen eveneens bij tot de leefbaarheid en de vergroening van het plangebied.
- De dwarse assen sluiten aan op de langse assen en zijn door middel van wegenis of voetgangersverbindingen vlot bereikbaar.
- De meergezinswoningen werden voornamelijk ten zuiden van de dwarse groene assen ontworpen waardoor de schaduwslag de woningen minimaal hindert. Er zijn twee uitzonderingen, nl. ter hoogte van de Gruttolaan en ten noorden van de Lissewegestraat. Ter hoogte van de Gruttolaan aansluitend met de westelijke bebouwing. Aan de achterzijde werd een toegangsweg voorzien naar de braakliggende terreinen buiten het plangebied waardoor de schaduwslag ten aanzien van het achterliggende perceel beperkt is. Ten aanzien van de noordelijke percelen thv het appartement

aan de Lissewegestraat werd eveneens voldoende afstand gerespecteerd zodoende de schaduwslag niet hindert.

- In functie van inpassing ten aanzien van het bestaande bouwweefsel, wat een veel lagere densiteit heeft, werden de meergezinswoningen ontworpen ter hoogte van het landschap. Dit om het contrast in bouwhoogte te beperken.
- Bij de intekening van de grondgebonden woningen werd maximaal rekening gehouden met volgende aandachtspunten:
  - Optimaal georiënteerde grondgebonden woningen, de percelen werden maximaal naar het zuiden georiënteerd. Ingeval van oost-west oriëntatie werden, daar waar mogelijk, de zuidelijke tuinstroken breder voorzien.
  - afstemming bestaande morfologie:
    - aansluiting bouwhoogte ter hoogte van de Gruttolaan, afstemming hogere densiteit.
    - de woningen grenzend aan het westelijk woonweefsel raken de tuinen (i.f.v. minimale hinder) met de achtertuinen.
  - afstemming landschap: de bebouwing werd maximaal georiënteerd naar het landschap waardoor er bijna geen achterkanten naar het landschap ontstaan (met uitzondering van de noordelijke percelen).

## 2 beeldkwaliteitsplan

Als basis voor de uitwerking en het opstellen van de verkavelingsvoorschriften werd een beeldkwaliteitsplan opgemaakt.

De doelstelling van dit beeldkwaliteitsplan was de verdere uitwerking van de ontwikkeling van het gebied op een stedenbouwkundige, duurzame en architecturaal verantwoorde manier. Dit in uitvoering en op basis van de principes van het RUP en het bijhorende inrichtingsplan.

De stedenbouwkundige inrichtingsprincipes en het juiste schaaldenken werden onderzocht. Dit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte. In het beeldkwaliteitsplan werd ondermeer de visie met betrekking tot het kleurgebruik (zie 4. voorschriften), de dakvormen en de uitwerking van de bouwtypes (zie 4. voorschriften) stap voor stap uitgewerkt. Eveneens werd de inrichting van het publiek domein conceptueel uitgewerkt.

De verkavelingsvoorschriften en het infrastructuur dossier werden op basis van dit beeldkwaliteitsplan opgemaakt. Echter werden er in de loop van het proces enkele kleine aanpassingen gemaakt. Om verwarring te voorkomen wordt het beeldkwaliteitsplan niet integraal toegevoegd aan onderhavig document. De visie van het beeldkwaliteitsplan wordt verwerkt in de verkavelingsvoorschriften en in onderhavige toelichtingsnota toegelicht onder het verkavelingsplan.

### 2.1 bewust omgaan met energie

#### ■ zonering type dakvorm i.f.v. - energiebenutting, integratie omgeving en beeldkwaliteit

Bij het bepalen van het dakgabariet werd als uitgangspunt de integratie met de omgeving vooropgesteld. In de aanpalende verkaveling ten noordwesten van het plangebied werden reeds verschillende woningen op-

gericht met platte daken en hellende daken. Deze mix komt verspreid voor in dit gebied. Het betreft allen alleenstaande woningen op ruime percelen. Het betreft het aanpalende westelijk deel gelegen ten noorden van de Lissewegestraat.

Ten zuiden van de Lissewegestraat werden in het aanpalende gebied geen woningen gerealiseerd met platte daken, met uitzondering van enkele bungalows thv de Gruttolaan ingericht als seniorenwoning. Dit zuidwestelijke deel kenmerkt zich meer als homogeen gebied, voornamelijk door het hoofdzakelijk gebruik van hellende daken en een meer afgestemd kleurgebruik. Beide gebieden verschillen hier in. Dit werd verduidelijkt op de conceptkaart. In functie van integratie van de bouwmogelijkheden in de nieuwe wijk ten aanzien van de bestaande wijk kunnen hierdoor verschillen optreden tussen het noordelijk gelegen gebied en het zuidelijk gebied. Het is de doelstelling om het gebied de lange thuynt te ontwikkelen als een homogeen geheel, doch met een zekere diversiteit in woningtypes, gabarieten en kleurgebruik. Belangrijk is eveneens de integratie met de aanpalende bebouwing ten westen van het gebied. Op basis hiervan werd een zonering gemaakt met zones waar woningen met hellende daken kunnen gerealiseerd worden en zones voor bebouwing met platte daken. Om een homogeen geheel en evenwicht te kunnen bekomen werd er gezocht naar een mix, weliswaar op een geordende manier.

Rekening houdende met de energieprestatieregeling (wat een basis vormt in de ontwikkeling van deze duurzame verkaveling) is het van groot belang dat de dakvlakken optimaal kunnen georiënteerd worden ifv het plaatsen van zonnepanelen. Rijwoningen die bijvoorbeeld oost-west georiënteerd werden komen daarom niet in aanmerking voor hellende dakvlakken. Een plat dak is in dit geval meer gewenst. Dit gegeven



Analyse dakvormen



Conceptkaart dakvormen

heeft zijn impact op de afbakening van de zonering mbt de dakvorm.

Als laatste stap werd in de afbakening een mix in aanbod in rekening gebracht. Er dient namelijk een aanbod gecreëerd te worden voor alleenstaande woningen met een hellend dak en voor alleenstaande woningen met een plat dak. Idem voor de rijbebouwing dat zuidelijk werd georiënteerd.

De conceptkaart dakvormen werd verder geconcretiseerd bij het uitwerken van de types en het opmaken van de voorschriften.

### ■ uitwerking types grondgebonden woningen

Het is de doelstelling om de toekomstige bouwers maximaal te stimuleren om een compacte woning te realiseren. De basis van de types werd reeds bepaald in het inrichtingsplan. Hierbij werd omwille van een optimale oriëntatie in sommige gevallen gebouwd op de zijperceelsgrens of op de achterperceelsgrens.

Het is de doelstelling om sobere en compacte bouwvormen te creëren, doch met voldoende invullingsvrijheid.

- Dit om het compact bouwen te stimuleren ifv kostenbesparend ontwerpen.
- Om een eenheid te creëren en een zekere homogeniteit te creëren.
- In functie van een maximale benutting van het perceel zodoende een optimale kwaliteit van de private buitenruimte en gunstige bezonning bekomen wordt.
- Beperking van het materialengebruik en de afvalstroom door het beperken van het buitenoppervlak en eenvoudige vormgeving

Om dit te bekomen worden enkele basisprincipes voor alle types maximaal vastgehouden, namelijk:

- de max. bouwdiepte niet enkel op gelijkvloerse verdieping maar ook op de 1ste verdieping toelaten.
- een optimale oriëntatie woningen waarbij ofwel de zuidelijke gevel optimaal georiënteerd word, ofwel een goede oriëntatie van een oost en westelijke gevelwand. Dit om een oordeelkundig gebruik van passieve zonne-energie voor het verwarmen van de gebouwen mogelijk te maken.
- een optimale inplanting zodoende noordelijke gevels zoveel mogelijk gesloten kunnen worden en zuidelijke gevels kunnen open gemaakt worden zonder in te boeten aan privacy.

### ■ onderzoek naar schaduwslag

Bij de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan werd een 3D studie gemaakt om na te gaan wat de impact is van de schaduwslag van de ontworpen volumes. Bij het onderzoek van de schaduwslag diende aangetoond te worden dat door de inplanting en bouwhoogte van de gebouwen slechts een beperkte afscherming van directe bezonning optreedt op de naastliggende woningen.

Het is de doelstelling om een maximalisatie van dagen zonlicht op/in het gebouw te bekomen. Dit om een zo levendig mogelijk binnenmilieu, een minimaal kunstlichtverbruik en de passieve of actieve benutting van zonnewinsten mogelijk te maken.

De evaluatie gebeurde op basis van de gemiddelde zonnehoek in België. Deze bedraagt 39°15'. Deze gemiddelde zonnehoek wordt te Ukkel (50°48' noorderbreedte) gemeten op 21 maart op de zonnemiddag. De evaluatie werd daarom uitgevoerd op 21 maart en dit op 4 momenten van de dag > 9.30u, 12.00u, 14.30 en 17u.

Bij de evaluatie van de zuid georiënteerde woningen werd volgend algemeen standpunt ingenomen:

- tussen 12u en 14.30 geen schaduw op zuidelijke gevel toegelaten.
- tussen 9.30 en 17 u max 20 % schaduw zuidelijke gevel, ingeval van een zuidelijke oriëntatie gevelvlakken.

De types werden hierop geëvalueerd. Daar waar nodig werd het ontwerp en de types aangepast.

### 2.2 wat met de wagen?

Het algemeen uitgangspunt bij het uitwerken van de types grondgebonden woningen was er de mogelijkheid bieden om per grondgebonden woning minimum twee parkeerplaatsen voor de bewoners aan te bieden.

Voor de types waarbij parkeren op eigen terrein dient ingericht te worden dient er dus de mogelijkheid te zijn om minimaal twee auto's te kunnen parkeren (al of niet in een berging). Ingeval beschut parkeren mogelijk is werd de mogelijkheid geboden om parkeren buiten de geïsoleerde schil mogelijk te maken. Dit bijvoorbeeld door middel van een luifel of (in pandige) carport.

Voor de types waar collectief parkeren wordt voorzien is er de mogelijkheid om twee parkeerplaatsen aan te kopen of op eigen terrein een tweede beschutte parkeerplaats in te richten. Een minimale voorwaarde voor dit principe is dat dit enkel kan toegelaten worden indien gelegen langs een openbare weg met een minimale breedte van 7,00 meter. Deze tweede optie wordt slechts voor enkele percelen voorzien. Dit i.f.v. de beeldkwaliteit en de optimale inrichting van de hoofdvolumes.



3D simulatie, beeldkwaliteitsplan 2017

Er werd gesteld dat collectieve parkeerruimtes een meerwaarde kunnen vormen in de ontwikkeling van de wijk. De collectieve parkeerruimtes dragen eveneens bij aan het collectieve gebeuren en de interactie tussen de bewoners. Omdat de wagen niet bij de woning kan geparkeerd worden kan het perceel optimaal benut worden voor de woning en de private tuin. De parkeerplaatsen dienen zich echter wel op een aangename wandelafstand van de woongelegenheden te situeren. Hierbij wordt gesteld dat de afstand bepaald wordt tot maximaal 100 meter.

### 3 vrije verkaveling wvi

De West-Vlaamse intercommunale, afdeling woonprojecten realiseert hier een vrije verkaveling met een prijsniveau dat lager is dan de vrije markt bouwgrondprijzen in de stad Blankenberge om zo mee te helpen wegen op de prijszetting van bouwgronden in de markt.

Een vrije verkaveling is een volledig door de WVI financieel gedragen project zonder enige subsidie van een andere instantie. Het is dus een niet-gesubsidieerde verkaveling.

De verkaveling bestaat uit 133 bouwpercelen voor een ééngesinswoning.

Met deze vrije verkaveling voert de WVI samen met het stadsbestuur van Blankenberge een woonbeleid met betaalbaar karakter.

De kandidaat-kopers van één van de 'vrije bouwpercelen' dienen aan volgende voorwaarden te voldoen:

- ouder zijn dan 18 jaar;
- slechts 1 bouwperceel kopen;
- men mag elders een eigendom bezitten (woning, appartement of bouwgrond) maar dan moet men dat verkopen binnen de 5 jaar nadat een bouwperceel in de wvi-verkaveling werd aangekocht.

De koper van één van de 'vrije bouwpercelen' dient ook aan volgende verplichtingen te voldoen:

- de op te richten woning moet winddicht zijn binnen 4 jaar en instapklaar binnen 5 jaar na aankoop;
- De koper moet de woning zelf bewonen binnen de vijf jaar na aankoop van de grond
- het onbebouwde perceel mag niet verder verkocht worden;

- men moet de woning minstens 10 jaar zelf bewonen.

Elke particuliere koper van een kavel of bouwperceel in de verkaveling is ook vrij van keuze hoe hij/zij de eigen woning realiseert: vrije keuze architect en bouwwijze (algemene aanneming, verschillende aannemingen, zelfbouw, sleutel-op-de-deur,...) maar dit alles volgens de verkavelingsvoorschriften.



## 4 voorschriften

### 4.1 van concept naar voorschriften

Het is de doelstelling om het gebied de lange thuy n te ontwikkelen als een homogeen geheel, doch met een zekere diversiteit en flexibiliteit in woningtypes, gabarieten en kleurgebruik. Op basis hiervan werden enkele voorschriften opgemaakt die streven naar een kwalitatieve homogene ontwikkeling met ruimte voor persoonlijke invulling en realisatie van de woning. In totaal werden 12 verschillende woningtypes ontworpen voor 133 grondgebonden woningen. Bij het ontwerpen van de types werd veelal een minimum en maximum gabariet bepaald. Hierdoor ontstaat een groot assortiment aan invullingsmogelijkheden. De loten worden op de markt gebracht als private bouwpercelen. Om in deze diversiteit toch een eenheid te bewaren worden enkele strikte voorschriften opgesteld voor wat betreft het gabariet. Aanvullend worden ifv de beeldkwaliteit voorschriften opgenomen die specifiek betrekking hebben op de afwerking en verschijningsvorm van de woning. Eveneens dient een maximale samengang met de meergezinswoningen bekomen te worden.

#### 4.1.1 algemene bepalingen

Enkele voorschriften hebben betrekking op het volledige plangebied. Deze werden hoofdzakelijk opgenomen onder de algemene bepalingen.

#### 4.1.2 kleurenkaart

Er werd een kleurenkaart toegevoegd aan de voorschriften (art. 0.11.1 kleurenpalet). Dit om 'landschappelijke kleurenbanden' te realiseren. Deze kleurenbanden hebben behalve een landschappelijke werking ook een stedenbouwkundig belang. Ze creëren homo-

geniteit doorheen de diverse individuele bouwprojecten en doen een grotere samenhang ontstaan, al dan niet met de reeds bestaande bebouwing en dwarse assen.

De gevels van alle bebouwing op een perceel dienen met gebruik van duurzame gevelmaterialen op een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving afgewerkt te worden. De kleurkaart werd opgemaakt op basis van natuurlijke materiaalkleuren ook al zijn imitatiematerialen toegelaten. In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enz. toegelaten.

Er worden drie kleurbanden aangeduid. Deze kleurenbanden werden afgebakend op basis van de omgevingsfactoren:



Foto: Reigerpad: overwegend beige tot gele baksteen

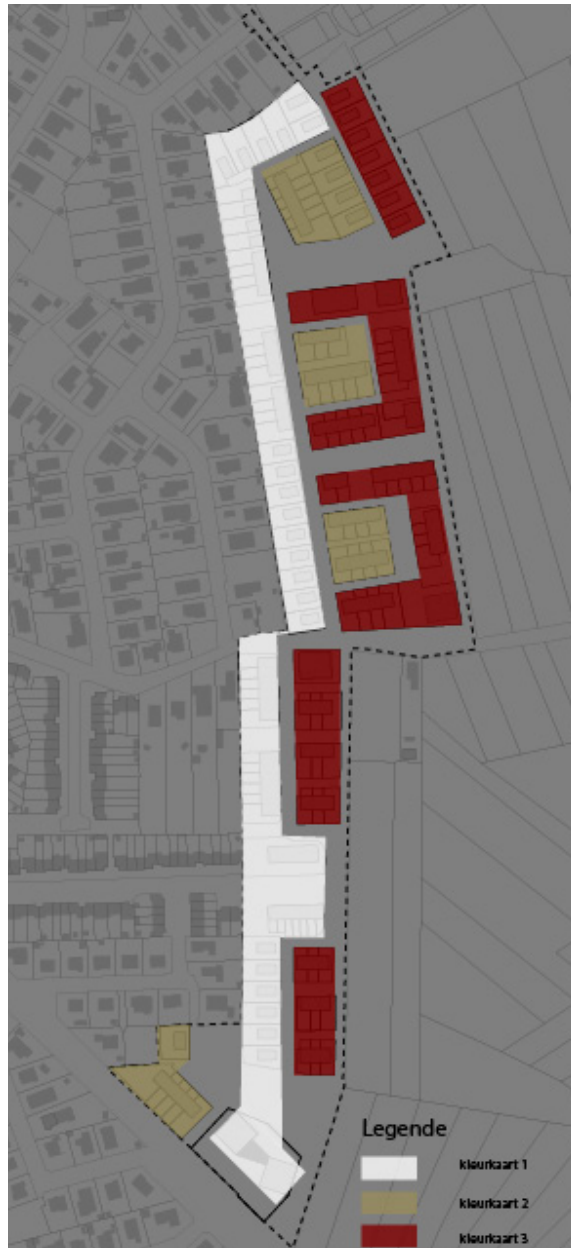


Foto: Gruttolaan + Talingpad: overwegend wit, met plint in roodbruine baksteen en zwart pannendak Foto's bron WVI

- De roodbruine tinten sluiten aan op het landschap. Dit om een zachte overgang in kleur te bekomen;
- de grijswitte tinten vormen de overgang met de bestaande wijk en sluiten aan op kleurgebruik van de aanwezige bebouwing (Gruttolaan, ...). In het zuidelijke deel werd de kleurzone verder doorgetrokken, tot aan de zuidelijke grenzen van het plangebied. Vanwege de zichtlocatie van de zuidelijke zone werd besloten om de bebouwing in deze zone duidelijk kenbaar te maken, dit o.m. doormiddel van het kleurgebruik;
- de beige tot lichtbruine tinten vormen de 'binnengebieden', muv in het zuiden waar het kleurgebruik aansluit op de bebouwing van het Reigerpad. Dit als overgangszone tussen de kleurbanden.

Het parament van het hoofdvolume dient te bestaan uit paramentmetselwerk, natuursteen en imitatiennaatursteen, hout, houtimitatiematerialen, aluminium, beton en/of pleisterwerk. Accent kleuren zijn in ondergeschikte mate toegelaten indien dit accent kleur opgenomen werd in de hogere of lagere kleurenband of indien dit een donkere of lichtere variant betreft van het hoofdkleur van het hoofdvolume.

- Eerste voorbeeld: in kleurenband 2 kan een accent kleur gekozen worden uit kleurenband 3.
- Tweede voorbeeld: in hoofdvolume gelegen in kleurenband 1 wordt uitgevoerd in een lichtgrijze kleur. Een accent wordt gemaakt met een donkergrijze kleur.



Conceptkaart kleurgebruik

Samengevat:

- Kleurenband 1: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van wit tot lichtgrijs
- Kleurenband 2: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van beige tot licht bruin
- Kleurenband 3: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van bruin tot rood

Ingeval van hellende bedaking heeft het kleurgebruik van de dakbedekking impact op de beeldkwaliteit. Overwegende dat het zuidelijke dakvlak zal ingezet worden voor het plaatsen van zonnepanelen dient bij de keuze van dakbedekking hierbij rekening gehouden te worden. Daarom zijn enkel donkere kleuren toegelaten. De tinten worden afgestemd op de kleurenbanden:

- Kleurenband 1: (donker)grijs of zwart
- Kleurenband 2: donkerbruin
- Kleurenband 3: donkerbruin

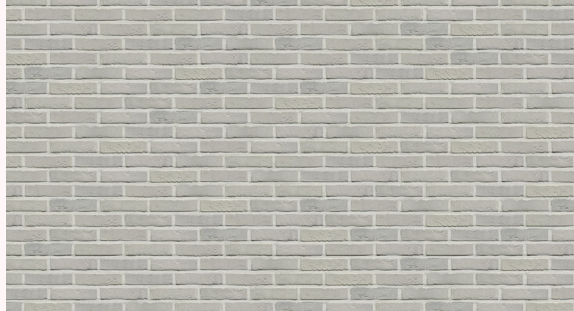
#### ■ Kleurenband 1

De gevelmaterialen in deze overdrukzone kunnen variëren van wit tot lichtgrijs

Bijvoorbeeld: RAL 1013, 7004, 7023, 7035, 9003, 7038.

*(Bron foto's Website Wienerberger, Vandersanden WVI)*

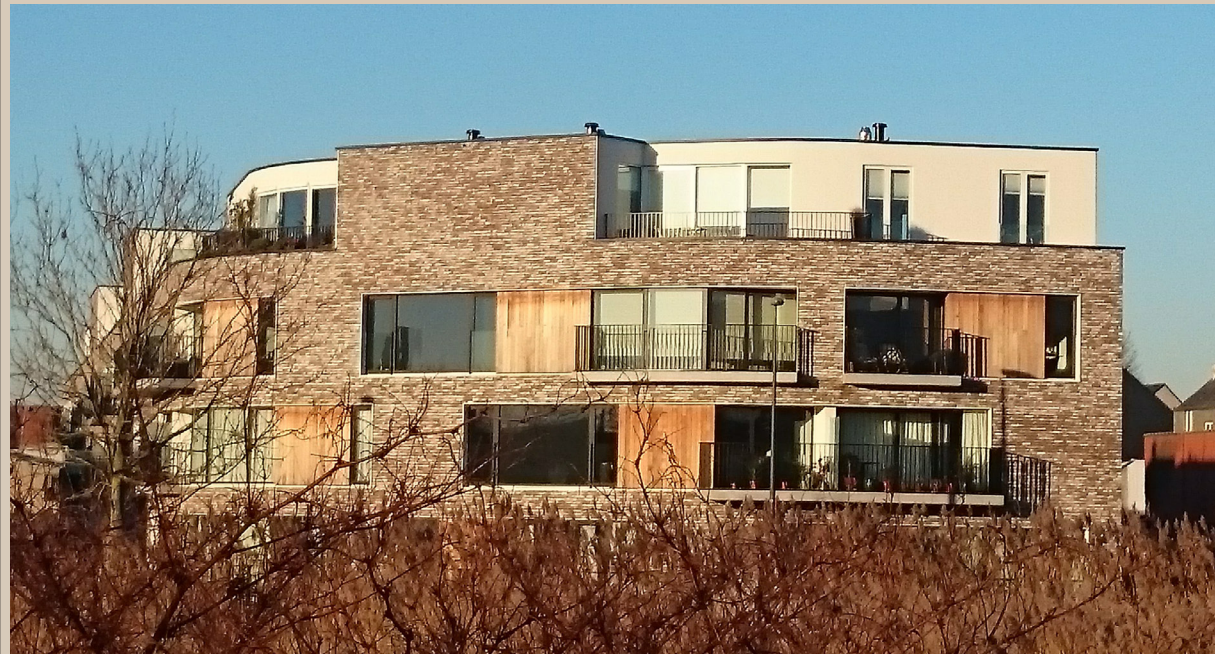




■ **Kleurenband 2**

De gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van beige tot licht bruin

Bijvoorbeeld: RAL 1000, 1001, 1014, 1011.



■ **Kleurenband 3**

De overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van donkerbruin tot rood.

Bijvoorbeeld: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012.



#### 4.1.3 homogene bijgebouwen

Bij de uitwerking van de woontypes werd de terreinbezetting (bebouwing + verharding) onderzocht. Dit i.f.v. de toelaatbare verharding en maximale oppervlakte bijgebouwen. Bij de woningen waar parkeren op het eigen terrein dient ingericht te worden werden strikte voorschriften opgenomen ifv verharding en bebouwingsoppervlakte. Bij deze voorschriften werd voldoende ruimte gevrijwaard om het programma in te vullen, doch met aandacht voor compact bouwen en verharden.

Bij de types waar een meer traditioneel bijgebouw in de tuin (bv. tuinberging) mogelijk is werd besloten om de maximale oppervlakte van het bijgebouw te koppelen aan de terreinbezetting. Algemeen uitgangspunt is dat de aangeduide bouwzone voor dergelijke bijgebouwen volledig kan bebouwd worden (namelijk gelijke breedte van de zone als dat van het hoofdgebouw, diepte 3m). De bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de deelzone voor bijgebouwen.

Er werd voor deze types een maximale terreinbezetting van 70% bepaald. Ingeval dit resulteerde in een hogere terreinbezetting werd de vloeroppervlakte van de bijgebouwen beperkt. Ingeval dit resulteerde in een lagere terreinbezetting werd bepaald dat de volledige deelzone voor bijgebouwen bebouwd kan worden met uitzondering van 1m t.a.v. één zijperceelsgrens of beide ingeval de bijgebouwen niet gekoppeld worden ter hoogte van de zijperceelsgrens.

Er wordt eveneens gestreefd naar een maximale eenheid tussen de woning en de bijgebouwen. Kleine bijgebouwen omgeven door de private tuin dienen opgericht te worden in hout of met gelijke materialen en kleurgebruik van de gevelafwerking van het hoofdgebouw. In de zone voor bijgebouwen zijn eveneens

losstaande constructies in glas toegelaten (serre of veranda).

Bijgebouwen gelegen in een deelzone voor bijgebouwen waar parkeren is toegelaten dienen met gelijke materialen en kleurgebruik van de gevelafwerking van het hoofdgebouw gebouwd te worden.

De toelaatbare oppervlakte en inplanting van de bijgebouwen werd per type omschreven in de voorschriften. De voorschriften mbt bestemming en afwerking van de bijgebouwen werd opgenomen onder de algemene bepalingen (artikel 0.4.3, 0.11.1) en eventueel aangevuld per type.

#### 4.1.4 éénheid in verscheidenheid en verscheidenheid in éénheid

Om kleine architecturale verschillen mogelijk te maken en om toch de eenheid te behouden worden enkele algemene voorschriften opgenomen m.b.t. de detaillering van de gebouwen (artikel 0.9).

Het opzet is om enerzijds een harmonisch straatbeeld te verkrijgen en anderzijds om een differentiatie in architectuur mogelijk te maken.

##### ■ koppelbouw

Bij koppeling van gebouwen wordt gestreefd naar een kwalitatieve aansluiting. Bij het uitwerken van de gebarieten werd daarom bepaald dat de volumes ter hoogte van de koppeling veelal gelijk dienen te zijn in kroonlijst- en/of nokhoogte. In de algemene bepalingen van de voorschriften werden enkele specifieke voorschriften opgenomen om een kwalitatieve koppeling te bekomen zodoende deze op een gelijke hoogte op elkaar aansluiten en op een kwalitatieve manier uitgevoerd worden (artikel 0.8 en 0.9).



Foto: voorbeelden verholen goot Bron: Koramic (website Livios) + Wienerberger (website)



Foto: voorbeeld koppelbouw verholen goot. Bron: WVI



Foto: voorbeeld luifels, Bron Renson



Foto : referentiebeeld groendak tuinhuis, Gent, Bron: WVI

Om een uniform geheel te bekomen werd in de voorschriften bepaald dat de hellende daken bij koppeling dienen afgewerkt te worden met een verholen goot. Er zijn bij de te koppelen woningen geen dakkapellen toegelaten. Ingeval van platte daken dient de kroonlijst met een bescheiden dakrandprofiel afgewerkt te worden.

#### ■ alleenstaande woningen

Bij de alleenstaande woningen werd een maximaal gabariet bepaald. Bij een aantal types werd eveneens een minimaal gabariet bepaald. Om een zekere eenheid te bekomen werden enkele voorschriften opgenomen met betrekking tot de afwerking van de kroonlijst en de uitwerking van het dakgabariet.

Ingeval van platte daken dient de kroonlijst eveneens met een bescheiden dakrandprofiel afgewerkt te worden. Ingeval van hellende daken dient de kroonlijst binnen het gabariet gelegen te zijn. Beperkte dakuitbouwen zijn er onder voorwaarden toegelaten indien deze gelegen zijn binnen het maximum gabariet (artikel 0.8.1 of onder de voorschriften bij de types).

#### ■ detaillering voorgeveluitbouw/inbouw

Onder artikel 0.9 insnijdingen/uitkragingen grondgebonden woningen werden enkele bepalingen opgenomen om een zekere flexibiliteit in te bouwen inzake detaillering van de gevelwanden ivf architecturale onderscheiding. De detaillering kan uitgevoerd worden als open of als gesloten accent.

De detaillering is mogelijk op de verdiepingen tot max. 0.6 meter van de rand van het gevelvlak. Een combinatie van een uitkraging en een insnijding is toegelaten, dit met een maximale diepte van 1m. Deze detailleringen zijn toegelaten voor maximaal 20% van het betrokken gevelvlak.

#### 4.1.5 bewust omgaan met energie, hoe omgaan met integratie technieken

Er werden onder de algemene voorschriften enkele specifieke voorschriften opgenomen met specifieke aandacht voor een kwalitatieve integratie van constructies. Bij de uitwerkingen van de gabarieten werd bij platte daken een hoge kroonlijst bepaald. Dit om een inkapseling van de technische constructies maximaal van het oog te onttrekken. Aanvullend werden er voorschriften (artikel 0.11.3, 0.11.4 en 0.11.5) opge maakt die betrekking hebben op de plaatsing van zonnepanelen, verticale leidingen, zonneboilers, ventilatieunits, technische constructies en de plaatsing van luifels op de zuidelijke gevelwanden.

#### 4.1.6 maximale vergroening

De maximale vergroening heeft enerzijds betrekking op de aanleg van het openbaar domein. Bij de aanleg van het openbaar domein worden grote inspanningen gedaan voor wat betreft een maximale groene inrichting (zie infrastructuurdossier). Om dit groene karakter te maximaliseren worden ook op perceelsniveau maatregelen getroffen.

#### ■ groendaken

In de voorschriften (onder de types) wordt opgenomen dat niet benutte platte daken dienen ingericht te worden als groendak.

Dit wil zeggen dat, indien het hemelwater dat valt op het dak van het bijgebouw niet opgevangen wordt in de hemelwaterput, het dak dient afgewerkt te worden als groendak.

#### ■ afwerking perceelsgrenzen

(artikel 0.12)

Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de private tuinzone is de plaatsing van een groene erfscheiding



verplicht. Hierbij dient *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica* of *Ligustrum vulgare* aangeplant te worden. Deze haagplanten kunnen met paal en draad begeleid worden. Eveneens is het plaatsen van een tuindraad incl. bovenpaal met een begroeiing van klimop toegelaten. De tuindraad dient in dit geval groen of zwart te zijn.

Ingeval de tuin grenst aan de zone voor openbaar groen/ openbare wegenis kan een tuinpoortje toegestaan worden (dit wordt bepaald bij de types). De tuinpoortjes hebben een maximale afmeting van 1,50 meter br x 1,80 meter hoog.

De poortjes dienen uit hout of uit metaal vervaardigd te worden. De kleur dient te passen binnen de toegewezen kleurenband, in harmonie met het hoofd- en bijgebouw. Eveneens zijn houten poortjes in hun natuurlijke kleur en metalen poortjes in een donkergroene of zwarte kleur toegelaten.

Ingeval de bouwzone grenst aan de zijperceelsgrens kan (of dient) een muur gebouwd worden. Deze muur dient in gelijke materialen afgewerkt te worden als de voorgevel.

#### ■ verharding

Er werd onderzocht wat een verantwoorde maximale verhardingsoppervlakte van de percelen is, dit in verhouding met de perceelsoppervlakte. Het beperken van de verharding is noodzakelijk om de doelstellingen van de 'Lange Thuyn' als groene verkaveling te behalen.

*Foto boven: referentiebeeld integratie van tuinpoortjes in groene afscheidingswand, Bron: WVI*

*Foto onder: referentiebeeld streekeigen hagen, Bron: WVI*

Initieel werd berekend wat de gewenste verhardingsoppervlakte is per perceel. Hierbij werd nagegaan wat de gewenste oppervlakte is in de voortuin en in de achtertuin (aanleg terras, wandelpaden, ...). In de meeste gevallen resulteerde dit rond of net onder de 30% (gemiddeld 28,3%). Er werd eveneens vastgesteld dat er voor enkele percelen een conflict was. Hiervoor waren twee mogelijke oorzaken:

- A. De berekende gewenste oppervlakte van het type stond niet in relatie met de oppervlakte van het perceel (nl. te klein perceel).
- B. Bij een verhardingsoppervlakte ontstond een te hoge terreinbezetting.

In de voorschriften werd, met uitzondering van de conflictsituaties, een verhardingsoppervlakte van 30% toegelaten. Als uitzondering hierop werd voor de resterende percelen de verhardingsoppervlakte beperkt tot 25%. Dit resulteerde in een maximale terreinbezetting van:

- 70% ingeval van gesloten bebouwing en collectief parkeren.
- 75% ingeval van gesloten bebouwing waar parkeren op eigen terrein noodzakelijk is.

Eveneens diende aanvullend in sommige gevallen de maximale oppervlakte voor bijgebouwen beperkt (zie 4.1.3) te worden.



## 4.2 toelichting types grondgebonden woningen

Er zijn 133 percelen voor grondgebonden woningen. Om een diversiteit aan woningen te bekomen werden 12 types gedefinieerd. Dit voor het bouwen van alleenstaande woningen, halfopen en gesloten bebouwing.

### 4.2.1 zone 1 A: alleenstaande woning type 1H

Van toepassing op de 15 percelen met de nummers 60->68 en 113->118.

Deze zone wordt bestemd als zone voor alleenstaande woningen, afgewerkt met een hellend dak met de nok dwars op de rooilijn. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

Om het maximaal gebruik van het perceel mogelijk te maken wordt de bouwzone strikt aangeduid. Hierbij wordt tussen de bouwzone voor het hoofdvolume en de noordelijke zijperceelsgrens een bouwzone voor bijgebouw aangeduid. Hierdoor ontstaat een bouwvrije zuidelijke zijtuin met een breedte van minimum 5,00 meter (m.u.v. perceel 60 en 118). De bouwzone wordt strikt aangeduid, dit om de schaduwslag ten aanzien van het aanpalende perceel te sturen. Het is de doelstelling dat de zijtuin deel uit maakt van de private tuinruimte. Op deze manier wordt de tuinruimte maximaal benut en kunnen de gevels open gemaakt worden ifv passieve zonne- energie zonder in te boeten aan privacy.

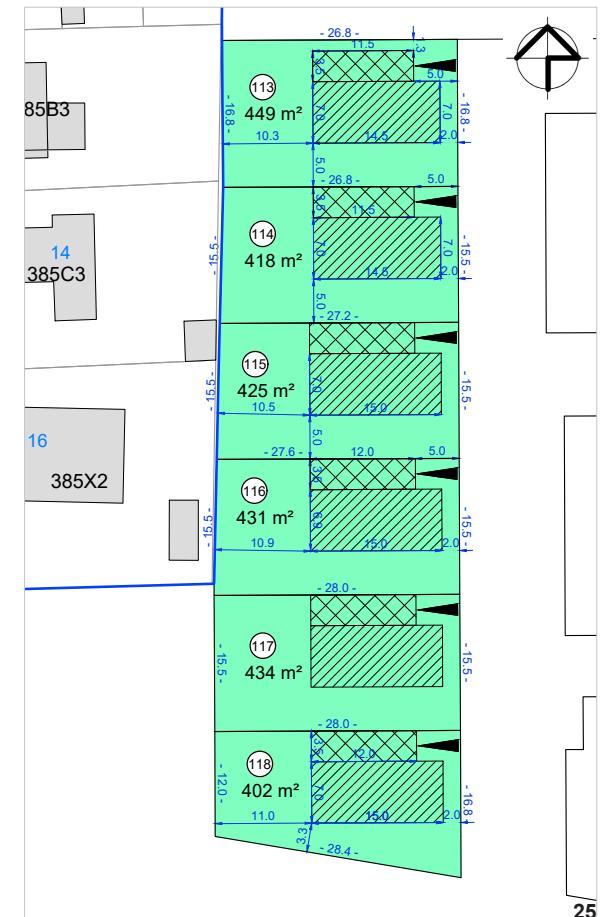
Bij dit type werd voor het hoofdgebouw enkel een maximum volume bepaald. Evenwel dient het volume uit te gaan van een compacte bebouwing. Maximaal is een kroonlijst van 6 meter toegelaten. Minimaal dient een kroonlijst van 3,40m gerealiseerd te worden (dit in afstemming met het bijgebouw). Het dak van het hoofdgebouw dient verplicht afgewerkt te worden als



zadeldak met een nok verplicht loodrecht op de voorperceelsgrens. De dakvlakken zijn te realiseren onder een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45°. Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden op 2 meter van de rooilijn.

De zone voor bijgebouwen is bestemd voor parkeren van auto/ fietsen en bergruimte behorende bij de woonfunctie. Het bijgebouw wordt verplicht afgewerkt met een plat dak.

Voor het bijgebouw is een oprit mogelijk, het bijgebouw kan namelijk maar gebouwd worden op min. 5 meter van de rooilijn. Er werd een maximaal gabariet

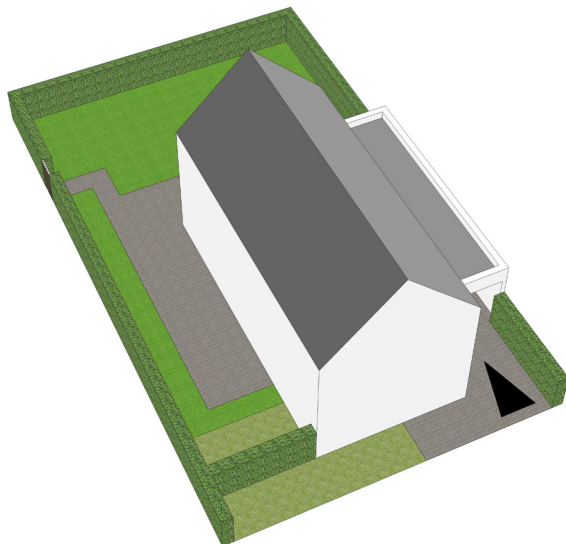


bepaald voor het bijgebouw. Een minimum werd niet bepaald. De zone kan hierdoor ingericht worden als parkeerplaats, als carport of als bijgebouw.

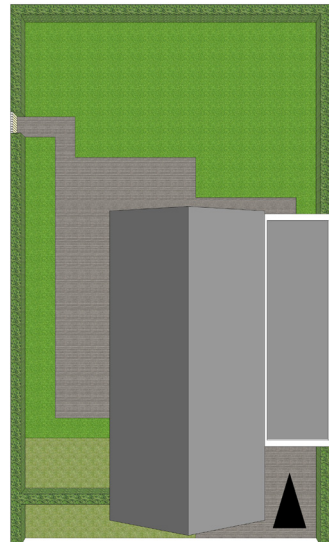
Er zijn geen bijgebouwen toegelaten buiten de aangeduide bouwzones.

Alle percelen werden in de kleurkaart (algemene bepalingen) aangeduid als kleurzone wit tot lichtgrijs. De dakvlakken dienen in een (donker) grijze tot zwarte kleur afgewerkt te worden.

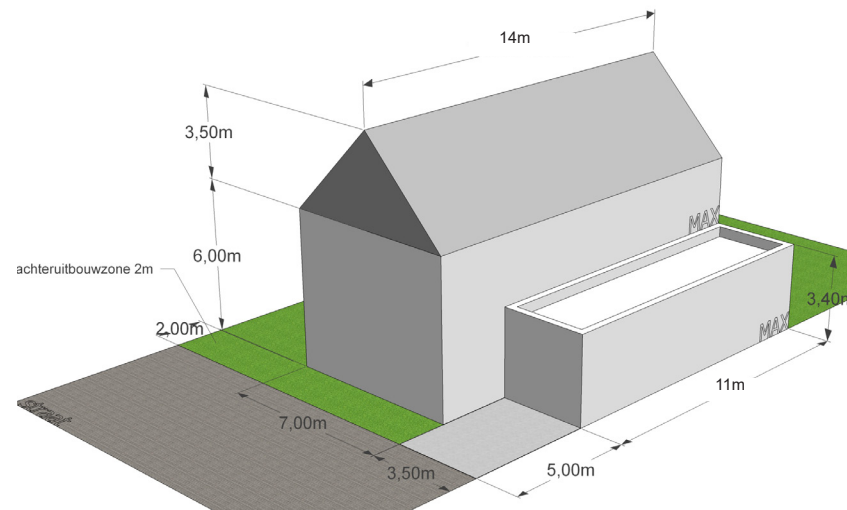
De voortuin betreft de zone gelegen tussen de rooilijn (evenwijdig aan de voorbouwlijn) en de voorbouwlijn van de bijgebouwen. In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van oprit naar het bijgebouw, parking en toegang tot de woning. De oprit is enkel in het noordelijk deel van het perceel toegelaten. Ter hoogte van de voorperceelsgrens zijn groene erf-scheidingen (zie algemene bepalingen) toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter. Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een erfschei-



Zone 1 A	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbe-zetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )	MAX (m <sup>2</sup> )			
1	60	390	94,5	n.v.t.	36,75	258,75	77,63	54%
2	61	402	94,5	n.v.t.	36,75	270,75	81,23	53%
3	62	403	94,5	n.v.t.	36,75	271,75	81,53	53%
4	63	403	94,5	n.v.t.	36,75	271,75	81,53	53%
5	64	404	98	n.v.t.	38,5	267,5	80,25	54%
6	65	405	98	n.v.t.	38,5	268,5	80,55	54%
7	66	405	98	n.v.t.	38,5	268,5	80,55	54%
8	67	406	98	n.v.t.	38,5	269,5	80,85	54%
9	68	407	98	n.v.t.	38,5	270,5	81,15	53%
10	113	449	101,5	n.v.t.	40,25	307,25	92,18	52%
11	114	418	101,5	n.v.t.	40,25	276,25	82,88	54%
12	115	425	105	n.v.t.	42	278	83,40	54%
13	116	431	105	n.v.t.	42	284	85,20	54%
14	117	434	105	n.v.t.	42	287	86,10	54%
15	118	402	105	n.v.t.	42	255	76,50	56%



Zone 1A: 3D model perceel 68



ding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.

De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven. Een poort in de voortuin is niet toegelaten

Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegenis. Voor deze percelen is er ter hoogte van de zijperceelsgrens of achterperceelsgrens in de private tuinzone één tuinpoortje toegelaten.

30% van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

In de tabel een overzicht van de percelen en de toelaatbare oppervlaktes.

Het type betreft een open type met ruime percelen. De gemiddelde perceelsoppervlakte is 412m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting varieert van 52 tot 56%. Dit is passend voor een open bebouwing.

#### 4.2.2 zone 1B: alleenstaande woning type 1P

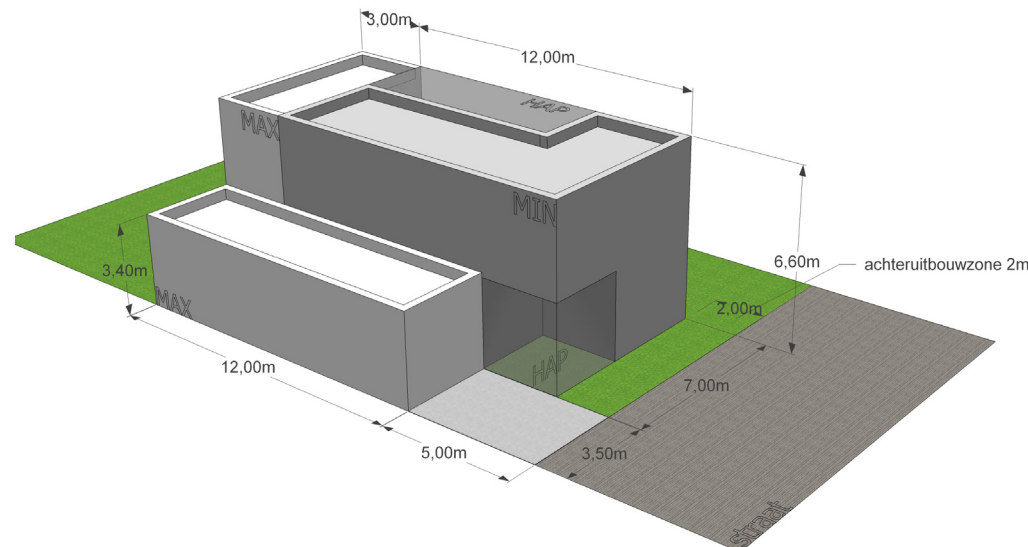
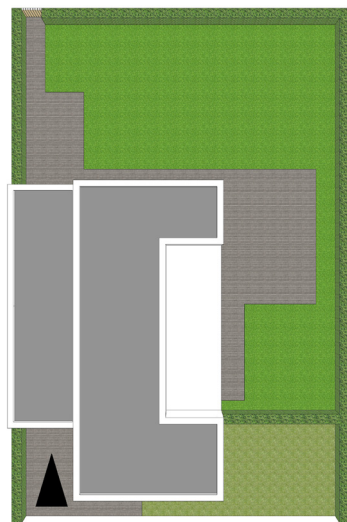
Van toepassing op de 12 percelen met de nummers 1- > 8 en 20 -> 23.

Deze zone wordt bestemd als zone voor alleenstaande woningen, afgewerkt met een plat dak. Parkeren gebeurt op eigen terrein.



Zone 1 B	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw MAX (m <sup>2</sup> )	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbe- zetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )				
1	1	458	105	84	42	311	93,30	52%
2	2	442	105	84	42	295	88,50	53%
3	3	442	105	84	42	295	88,50	53%
4	4	442	105	84	42	295	88,50	53%
5	5	442	105	84	42	295	88,50	53%
6	6	442	105	84	42	295	88,50	53%
7	7	442	105	84	42	295	88,50	53%
8	8	499	105	84	42	352	105,60	51%
9	20	459	105	84	42	312	93,60	52%
10	21	459	105	84	42	312	93,60	52%
11	22	459	105	84	42	312	93,60	52%
12	23	455	105	84	35	315	94,50	52%

Om het maximaal gebruik van het perceel mogelijk te maken wordt de bouwzone strikt aangeduid. Hierbij wordt tussen de bouwzone voor het hoofdvolume en de noordelijke zijperceelsgrens een bouwzone voor bijgebouw aangeduid. Hierdoor ontstaat een bouwvrije zuidelijke zijtuin. De bouwzone wordt strikt aangeduid, dit om de schaduwslag ten aanzien van het aanpalende perceel te sturen. Het is de doelstelling dat de zijtuin deel uit maakt van de private tuinruimte. Op deze manier wordt de tuinruimte maximaal benut en kunnen de gevels open gemaakt worden ivf passieve zonne- energie zonder in te boeten aan privacy. Bij dit type werd voor het hoofdgebouw een minimum gabariet en een maximum gabariet bepaald. Het gabariet gaat uit van een compacte woningbouw. Het maximum gabariet laat enkel een diepere bebouwing mogelijk, dit over beide bouwlagen. Op de tweede verdieping dient minimaal 70% van het minimum gabariet gerealiseerd te worden. Op deze manier wordt vrijheid aan invulling geboden.



Naast de oprit is een insnijding in de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw toegelaten. De insnijding wordt evenwel beperkt tot max breedte van 3,00 meter en een diepte van 3 m. Op deze manier is een insprong van de woning, bv. ivf externe inkomruimte mogelijk.

Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden op 2 meter van de rooilijn (muv perceel 8). De bouwzone bijgebouwen start op 3m vanaf de deelzone hoofdgebouw, met uitzondering van perceel 23. De zone voor bijgebouwen perceel 23 start op 5m van de deelzone hoofdgebouw.

zone 1B: 3D model perceel 7

De zone voor bijgebouwen is bestemd voor parkeren van auto/ fietsen en bergruimte behorende bij de woonfunctie. Het bijgebouw wordt verplicht afgewerkt met een plat dak.

Er werd een maximaal gabariet bepaald voor het bijgebouw (hoogte max. 3,40m). Een minimum werd niet bepaald. De zone kan hierdoor eveneens ingericht worden als parkeerplaats, als carport of als bijgebouw. Eveneens kan een luifel met zijmuur opgericht worden.

Er zijn geen bijgebouwen toegelaten buiten de aangeduide bouwzones.

De percelen bevinden zich in de drie verschillende kleurbanden.

- De percelen 1 t.e.m. 7 zijn gelegen in de kleurenband 3: variëren van donkerbruin tot rood.
- Het perceel 8 is gelegen in de kleurenband 1: kleurzone wit tot lichtgrijs.
- De percelen 20 t.e.m. 23 zijn gelegen in de kleurenband 2: variëren van beige tot licht bruin.

De voortuin betreft de zone gelegen tussen de rooilijn (evenwijdig aan de voorbouwlijn) en de voorbouwlijn van de bijgebouwen. In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van oprit naar het bijgebouw, parking en toegang tot de woning. De oprit is enkel in het noordelijk deel van het perceel toegelaten. Ter hoogte van de voorperceelsgrens zijn groene afscheidingen (zie algemene bepalingen) toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter. Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een afscheiding voorzien te worden. De afscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.

De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven. Een poort in de voortuin is niet toegelaten

Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegenis. Voor deze percelen is er ter hoogte van de zijperceelsgrens of achterperceelsgrens in de private tuinzone één tuinpoortje toegelaten.

30% van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

In de tabel een overzicht van de percelen en de toelaatbare oppervlaktes.

Het type betreft een open type met ruime percelen. De gemiddelde perceelsoppervlakte is 453m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting varieert van 51 tot 53%. Dit is passend voor een open bebouwing.

#### **4.2.3 zone 2: gegroepede woning type 2**

Van toepassing op 27 percelen met de nummers 32 -> 34, 38, 39, 43 -> 47, 58, 59 en 69 -> 83.

Deze zone wordt bestemd als zone voor gegroepede woningen, afgewerkt met een plat dak.

Omdat de woningen gegroepeerd worden zijn er woningen van het gesloten type en op de hoeken woningen van het halfopen type.

Voor de meeste percelen wordt het parkeren collectief georganiseerd. Enkele percelen (33 t.e.m. 39) hebben de mogelijkheid om een tweede parkeerplaats te voor-

zien op eigen terrein. Twee percelen (58 en 59) dienen op eigen terrein te parkeren in de daarvoor aangeduide zone voor bijgebouwen.

De woning dient ingeplant te worden op de rooilijn. Voor deze woningen werd een collectieve parkeerplaats voorzien. Op het verkavelingsplan werd een zone aangeduid voor hoofdgebouw en een zone voor bergruimte.

De percelen waar de tweede parkeerplaats op eigen terrein kan ingericht worden zijn gelegen langs een rijweg met een minimale breedte van 7,00 meter. Bij deze percelen werd de mogelijkheid geboden om een hap uit het gelijkvloerse gevelvlak te voorzien ivf het creëren van deze tweede autostelplaats.

De gevelbreedte kan variëren, namelijk 8,00 of 9,00 meter. In het minimaal gabariet dient deze volledige gevelbreedte benut te worden, dit is ook zo voor de halfopen woningen. De bouwdiepte werd bepaald op minimum 8,00 meter en maximum 11,00 meter. De bouwhoogte is 6,60 meter.

De bouwhoogte betreft een verplichte hoogte. Dit vanwege volgende redenen:

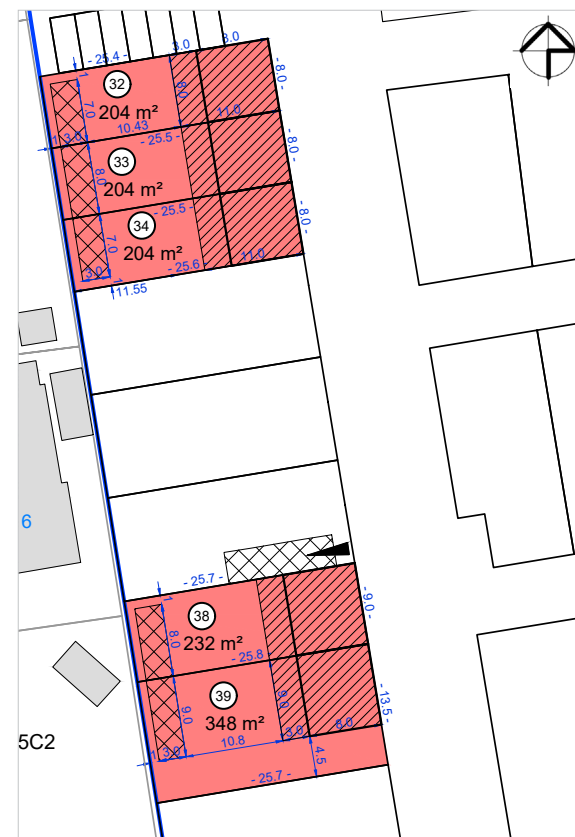
- eenvoud van aansluiting met naburige woning(en);
- draagt het bij tot de uniformiteit en herkenbaarheid van het bouwveld;
- optimale luchtdichtheid;
- door verhoogde dakrand mogelijkheid tot wegstecken zonnepanelen, technieken, etc.;
- interne organisatie in de woning is optimaal en ruimteverlies minimaal.

De maximale bouwdiepte rijkt 3,00 meter verder dan de minimale bouwdiepte. Deze maximale bouwdiepte is mogelijk over de beide bouwlagen.

Zone 2	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw MAX (m <sup>2</sup> )	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbe- zetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )				
1	32	204	88	64	21	95	28,50	67%
2	33	204	88	64	21	95	28,50	67%
3	34	204	88	64	21	95	28,50	67%
4	38	232	99	72	24	109	32,70	67%
5	39	348	99	72	27	222	66,60	55%
6	43	234	88	64	24	122	36,60	64%
7	44	192	88	64	21	83	24,90	70%
8	45	203	88	64	24,5	90,5	27,15	69%
9	46	208	88	64	21	99	29,70	67%
10	47	271	88	64	24	159	47,70	59%
11	58	451	99	72	48	304	91,20	53%
12	59	324	99	72	48	177	53,10	62%
13	69	262	99	72	27	136	40,80	64%
14	70	185	99	72	10	76	19,00	69%
15	71	185	99	72	10	76	19,00	69%
16	72	185	99	72	10	76	19,00	69%
17	73	185	99	72	10	76	19,00	69%
18	74	185	99	72	10	76	19,00	69%
19	75	185	99	72	10	76	19,00	69%
20	76	265	99	72	27	139	41,70	63%
21	77	180	99	72	10	71	17,75	70%
22	78	180	99	72	10	71	17,75	70%
23	79	260	99	72	27	134	40,20	64%
24	80	231	88	64	24	119	35,70	64%
25	81	168	88	64	10	70	17,50	69%
26	82	167	88	64	10	69	17,25	69%
27	83	294	88	64	24	182	54,60	57%

Achteraan het perceel werd de zone voor tuinberging aangeduid. Vanwege een te hoge terreinbezetting werd de maximale vloeroppervlakte voor enkele bijgebouwen beperkt tot 10m<sup>2</sup>. In dit type zijn voor wat betreft de bijgebouwen twee uitzonderingen van toepassing. Het betreft een uitzondering van toepassing

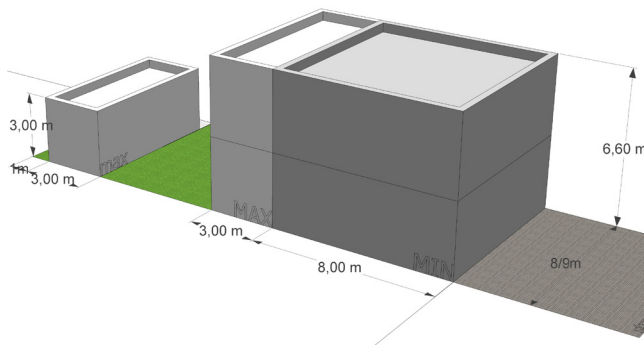
op de percelen 58 en 59. Bij deze percelen werd een zone voor bijgebouwen aangeduid, rakend met de openbare weg. Deze twee percelen dienen op eigen perceel minimaal 1 autostaanplaats in te richten. De maximale vloeroppervlakte is 48m<sup>2</sup>, maximale hoogte is 3,00 meter. De bijgebouwen dienen afgewerkt te



worden met een plat dak. Indien het dakvlak niet wordt aangesloten op de hemelwaterput dient het dak afgewerkt te worden als groendak.

Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegen. Thv de zijperceelsgrens of achterperceelsgrens kan in de private tuinzone één tuinpoortje toegelaten worden. Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de private tuinzone is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht.

30 of 25% van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aange-



zone 2: 3D model gabariet

duid werd als bouwzone. De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

De percelen bevinden zich in de drie verschillende kleurbanden.

- De percelen 32 -> 34, 38 en 39 zijn gelegen in de kleurband 1: kleurzone wit tot lichtgrijs.
- De percelen 76 t.e.m. 79 zijn gelegen in de kleurband 2: variëren van beige tot licht bruin.
- De overige percelen zijn gelegen in de kleurband 3: variëren van donkerbruin tot rood.

De gemiddelde perceelsoppervlakte is 229m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting varieert van 53 tot 70%.

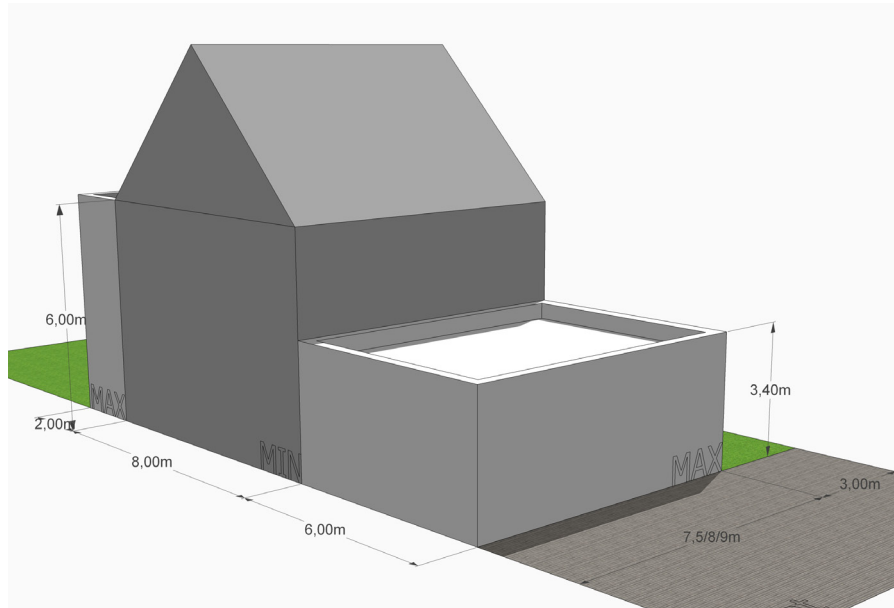
#### 4.2.4 zone 3: gegroepeerde woning type 3

Van toepassing op 26 percelen met de nummers 53 -> 57, 88 -> 91, 98 -> 100, 110, 111, 112, 119, 120, 121 en 125 -> 132.

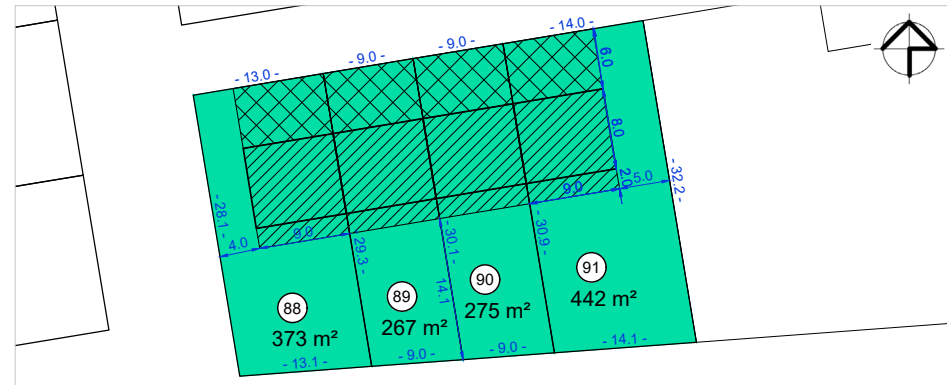
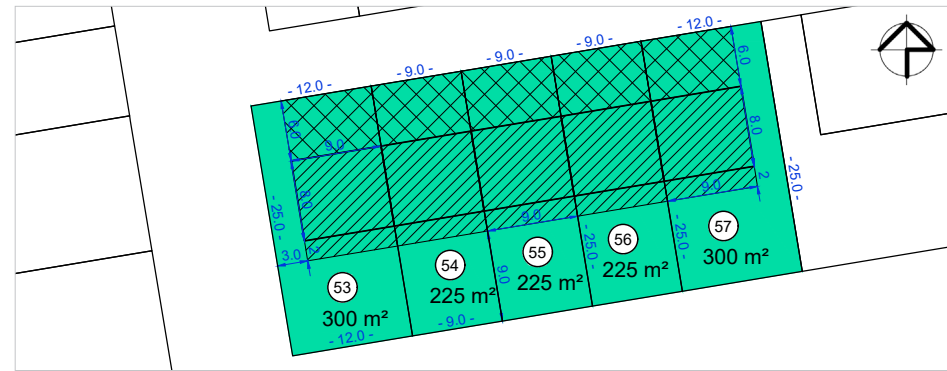
Deze zone werd bestemd als zone voor gegroepeerde woningen, afgewerkt met een hellend dak. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

Omdat de woningen gegroepeerd worden zijn er woningen van het gesloten type en op de hoeken woningen van het halfopen type.

Het hoofdvolume wordt ingeplant op 6,00 meter van de rooilijn. Voor deze woningen werd geen collectieve parkeerplaats voorzien, parkeren dient ingericht te worden op eigen terrein, namelijk in de zone voor de woning (zone voor bijgebouwen).



zone 3: 3D model gabariet





Zone 3	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbezetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )	MAX (m <sup>2</sup> )			
1	53	300	90	72	54	156	46,80	64%
2	54	225	90	72	54	81	20,25	73%
3	55	225	90	72	54	81	20,25	73%
4	56	225	90	72	54	81	20,25	73%
5	57	300	90	72	54	156	46,80	64%
6	88	373	90	72	54	229	68,70	57%
7	89	267	90	72	54	123	36,90	68%
8	90	275	90	72	54	131	39,30	67%
9	91	442	90	72	54	298	89,40	53%
10	98	279	80	64	48	151	45,30	62%
11	99	216	80	64	48	88	22,00	69%
12	100	395	80	64	48	267	80,10	53%
13	110	268	80	64	48	140	42,00	63%
14	111	208	80	64	48	80	24,00	73%
15	112	313	80	64	48	185	55,50	59%
16	119	250	75	60	45	130	39,00	64%
17	120	188	75	60	45	68	17,00	73%
18	121	262	75	60	45	142	42,60	62%
19	125	211	75	60	45	91	27,30	70%
20	126	186	75	60	45	66	16,50	73%
21	127	259	75	60	45	139	41,70	62%
22	128	352	80	64	48	224	67,20	55%
23	129	256	80	64	48	128	38,40	65%
24	130	256	80	64	48	128	38,40	65%
25	131	256	80	64	48	128	38,40	65%
26	132	846	90	72	24	732	219,60	39%

Het gabariet van het hoofdvolume omvat een verplicht minimum gabariet met een bouwdiepte van 8 meter en een kroonlijsthoogte van 6,00 meter. Het gabariet dient over de volledige breedte van de bouwzone gebouwd te worden. In het dakvolume kan een woonlaag of zolderruimte ingericht worden.

Het hoofdvolume kan maximaal 2,00 meter in de diepte uitgebreid worden, dit over beide bouwlagen. Deze uitbouw dient afgewerkt te worden met een plat dak.

In de bouwzone voor bijgebouwen, namelijk de voortuinstrook, is bebouwing toegelaten in functie van parkeren en/of berging. Eveneens is er bebouwing toe-

gelaten in functie van het wonen (max. 30% van de zone).

In de deelzone voor bijgebouwen zijn enkel constructies toegelaten met een plat dak. Ingeval de hemelwaterafvoer niet aangesloten wordt op de hemelwaterput is de afwerking als groendak verplicht.

De maximale bouwhoogte in de deelzone bijgebouwen werd ruim voorzien zodat de ruimte intern kan verbonden worden met het hoofdvolume. In dit geval kan een inkomruimte naar de woning toegelaten worden.

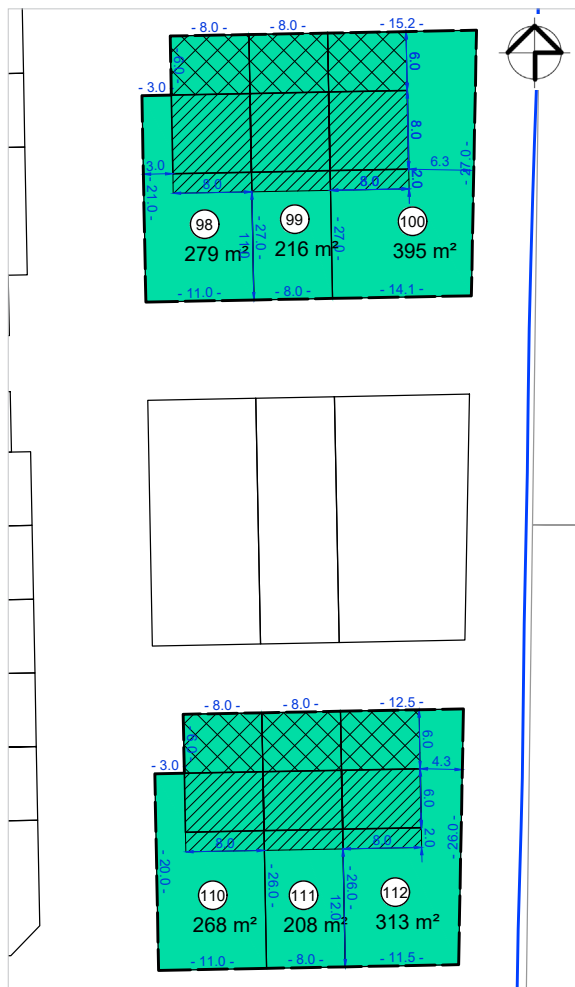
In de gevelwand zijn gevelopeningen mogelijk indien doordacht en met een architecturale kwaliteit. Er is maximaal 1 poort toegelaten. De volledige zone kan verhard/bebouwd worden. Indien er geen bebouwing wordt gerealiseerd in de deelzone kan er een tuinmuur opgetrokken worden. Eveneens zijn groene erfscheidingen toegelaten.

De percelen bevinden zich in twee verschillende kleurbanden.

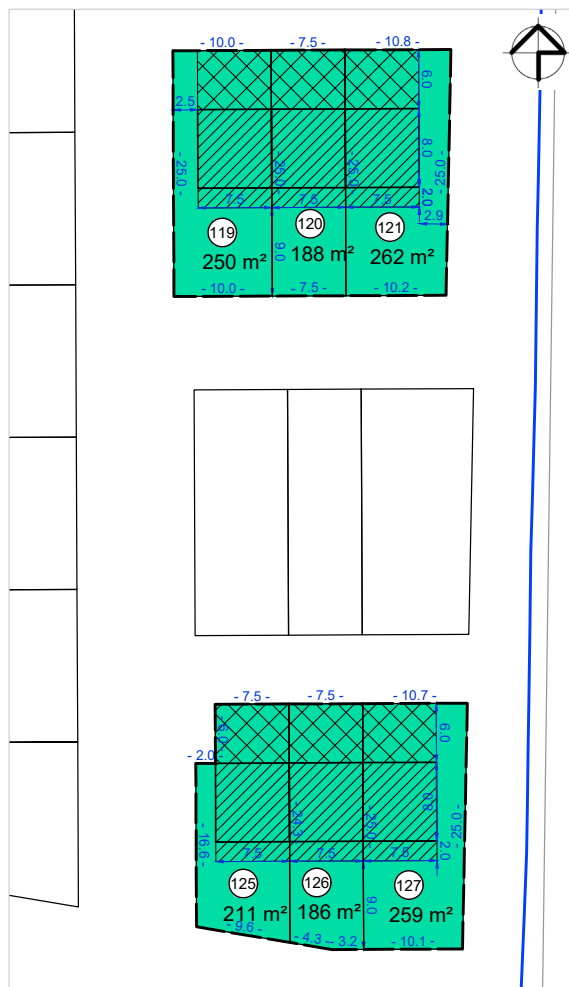
- De percelen 128 t.e.m. 132 zijn gelegen in de kleurenband 2: de kleur van de gevelafwerking kan variëren van beige tot licht bruin.
- De overige percelen zijn gelegen in de kleurenband 3: de kleur van de gevelafwerking kan variëren van donkerbruin tot rood.

De dakbedekking van de hellende daken dient donkerbruin te zijn.

In de private tuinzone zijn geen bijgebouwen toegelaten. Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegenis. Thv de perceelsgrens kan in de private tuinzone één tuinpoortje toegelaten worden. Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht.



30 of 25% van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.



Het perceel 132 wijkt beperkt af van het type. Vanwege de 5m erfdienstbaarheidzone ten aanzien van de waterloop werd de bouwzone voor bijgebouwen beperkt. Hierdoor kan er slechts maximaal 1 beschutte parkeerplaats ingericht worden op eigen terrein. In de voorschriften werd het aanleggen van een parkeer-

plaats in de zone grenzend aan de deelzone toegelaten.

De gemiddelde perceelsoppervlakte is 293,5m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting is er tussen de 39 en 73%. Het perceel 132 betreft een ruim perceel. Indien dit perceel niet in rekening wordt gebracht is de gemiddelde perceelsoppervlakte 271,5m<sup>2</sup> en een gemiddelde terreinbezetting van 65%.

#### 4.2.5 zone 4: gegroepede woning type 4

Van toepassing op 12 percelen met de nummers 92 -> 97 en 104 -> 109.

Het vierde type betreft een rijbebouwing. Omdat de woningen gegroeped worden zijn er woningen van het gesloten type en op de hoeken woningen van het halfopen type.

De woningen dienen ingeplant te worden op de rooilijn. Voor alle percelen wordt het parkeren collectief georganiseerd. Omdat de woningen gelegen zijn langsheen een brede rijweg wordt voor 6 woningen (96, 97, 104, 105, 108, 109) de mogelijkheid geboden om een tweede parkeerplaats te voorzien op eigen terrein, namelijk een inpandige carport.

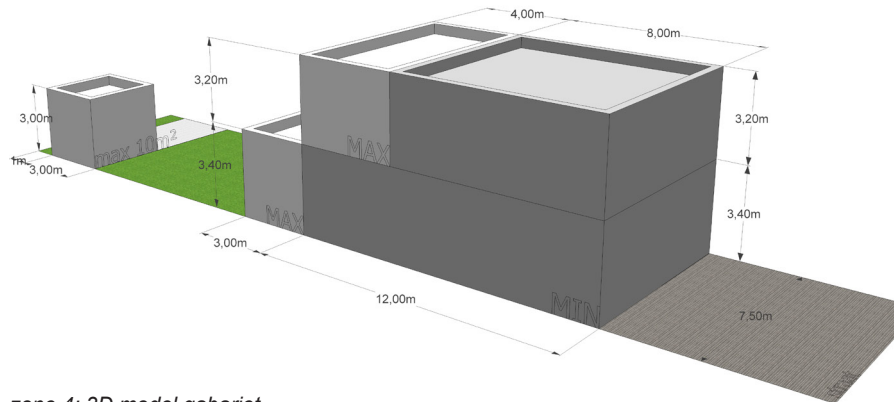
Dit type wordt volledig oost-west georiënteerd. In vergelijking met de overige types hebben deze woningen een beperkte gevelbreedte (7,5m). Om toch een ruime gezinswoning te kunnen oprichten werd een ruimere bouwdiepte mogelijk gemaakt. Het hoofdvolume is op de gelijkvloerse verdieping minimaal 12,00 meter diep en op de verdieping minimaal 8,00 meter diep.

De maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is 15 meter en op het verdiep 12 meter. Het volume wordt

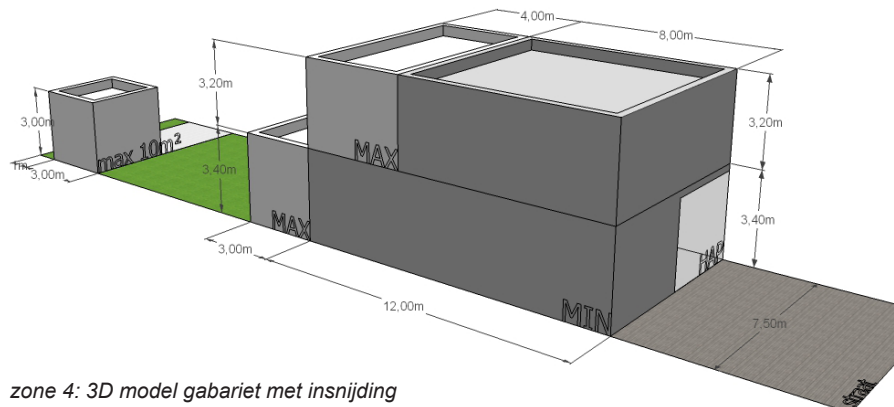
afgewerkt met een plat dak, afgewerkte dakrand op 6,60 meter.

Achteraan het perceel werd de zone voor tuinberging aangeduid. Eventuele bijgebouwen zijn enkel in deze zone toegelaten. Vanwege een te hoge terreinbezetting werd de maximale vloeroppervlakte voor enkele bijgebouwen beperkt tot 10m<sup>2</sup>.

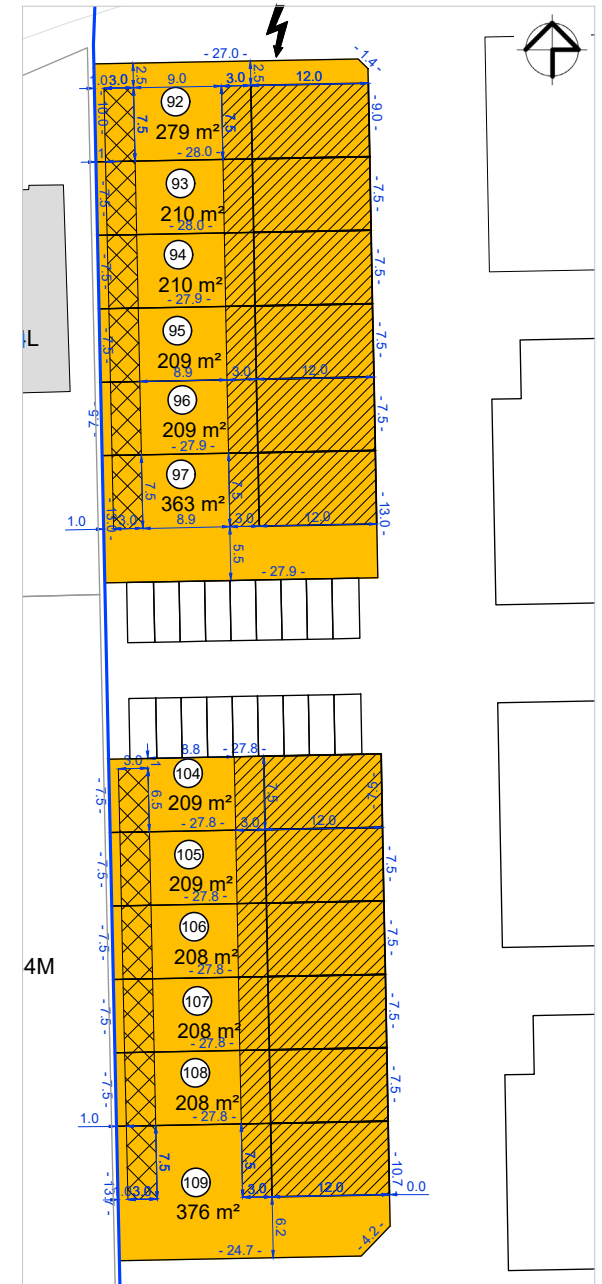
De bijgebouwen dienen afgewerkt te worden met een plat dak. Indien het dakvlak niet wordt aangesloten op



zone 4: 3D model gabariet



zone 4: 3D model gabariet met insnijding



Zone 4	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbezetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )	MAX (m <sup>2</sup> )			
1	92	279	112,5	90	19,5	147	44,10	63%
2	93	210	112,5	90	10	87,5	21,88	69%
3	94	210	112,5	90	10	87,5	21,88	69%
4	95	209	112,5	90	10	86,5	21,63	69%
5	96	209	112,5	90	10	86,5	21,63	69%
6	97	363	112,5	90	19,5	231	69,30	55%
7	104	209	112,5	90	10	86,5	21,63	69%
8	105	209	112,5	90	10	86,5	21,63	69%
9	106	208	112,5	90	10	85,5	21,38	69%
10	107	208	112,5	90	10	85,5	21,38	69%
11	108	208	112,5	90	10	85,5	21,38	69%
12	109	376	112,5	90	22,5	241	72,30	55%

de hemelwaterput dient het dak afgewerkt te worden als groendak.

Alle percelen werden in de kleurkaart aangeduid als kleurzone wit tot lichtgrijs.

Een tuinpoortje ter hoogte van de private perceelsgrens kan toegelaten worden voor volgende percelen:

- perceel 109 > de zijperceelsgrens raakt aan de zone openbare wegenis
- de percelen 92 en 97 > de voorperceelsgrens raakt aan de zone voor openbare wegenis.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone is de plaatsing van groene erfscheiding verplicht. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.

30 of 25% van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De overige

tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

De gemiddelde perceelsoppervlakte is 241,5m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting is er tussen de 55 en 69% (gemiddeld 66%).

#### 4.2.6 zone 5: gegroepede woning type 5, patio

Het vijfde type betreft de patio-woning. Van toepassing op 11 percelen met de nummers 48 -> 52, 101, 102, 103, 122, 123 en 124.

Deze zone wordt bestemd als zone voor gegroepede woningen, afgewerkt met een hellend dak.

Omdat de woningen gegroeped worden zijn er woningen van het gesloten type en op de hoeken woningen van het halfopen type.

Parkeren gebeurt op eigen terrein.

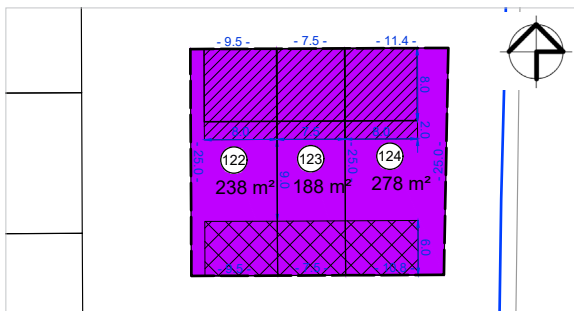
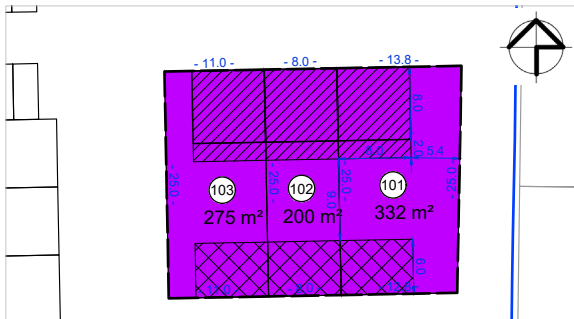
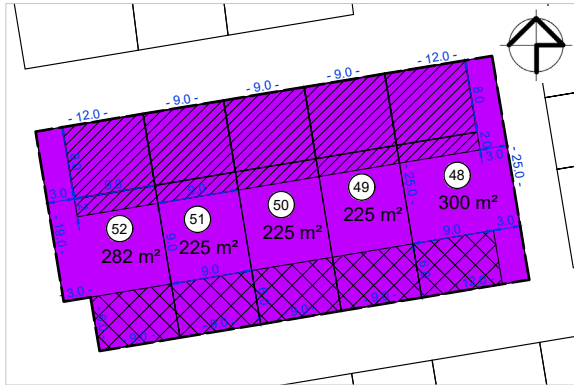
Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de achterperceelsgrens. Het bijgebouw wordt ingeplant ter hoogte van de voorperceelsgrens. Tussen beide ruimtes ontstaat een binnentuin, een patio.

Het hoofdgebouw wordt opgebouwd uit een minimum gabariet ingeplant op de achterperceelsgrens. Dit minimum gabariet wordt opgebouwd met een hellend dak, met een kroonlijst van 6,00 m hoogte. De bouwdiepte is 8,00 meter. Dit gabariet dient over de volledige breedte van de zone worden gebouwd. Deze breedte varieert tussen 7,5/8/9m. Het hoofdgebouw kan uitgebreid worden met een maximumgabariet. Dit met een diepte van 2,00 meter tot de kroonlijst van 6,00 meter (plat dak).

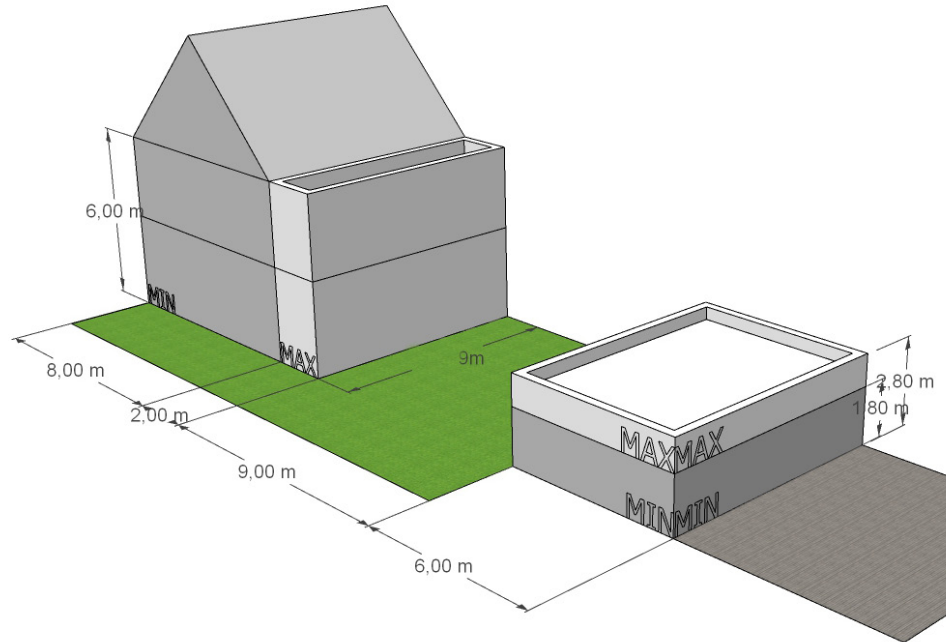
In de bouwzone voor bijgebouwen is bebouwing toegelaten in functie van parkeren en/of berging. Eveneens is er bebouwing toegelaten in functie van het wonen (max. 30% van de zone).

Minimaal dient er ter hoogte van de zonegrenzen grenzend aan het openbaar domein een muur opgetrokken te worden, minimale hoogte 1,80m. Maximaal kan de

volledige bouwzone bebouwd worden, bouwhoogte maximaal 3,40m. De gevelwandgericht naar het openbaar domein dient afgewerkt te worden met gevelmateriaal passend bij het hoofgebouw. Een deuropening en/of één poort is toegelaten (max. 6 m).



Zone 5	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbezetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )	MAX (m <sup>2</sup> )			
1	48	300	90	72	54	156	46,80	64%
2	49	225	90	72	54	81	20,25	73%
3	50	225	90	72	54	81	20,25	73%
4	51	225	90	72	54	81	20,25	73%
5	52	282	90	72	54	138	41,40	66%
6	101	332	80	64	48	204	61,20	57%
7	102	200	80	64	48	72	18,00	73%
8	103	275	80	64	48	147	44,10	63%
9	122	238	80	64	48	110	33,00	68%
10	123	188	75	60	45	68	17,00	73%
11	124	278	80	64	48	150	45,00	62%



Zone 5: 3D model gabariet

In de deelzone voor bijgebouwen zijn enkel constructies toegelaten met een plat dak. Ingeval de hemelwaterafvoer niet aangesloten wordt op de hemelwaterput is de afwerking als groendak verplicht.

De percelen bevinden zich in de twee verschillende kleurbanden.

- De percelen 48 t.e.m. 52 zijn gelegen in de kleurband 2: de kleur van de gevelafwerking kan variëren van beige tot licht bruin. De dakbedekking dient donkerbruin te zijn.
- De overige percelen zijn gelegen in de kleurband 3: de kleur van de gevelafwerking kan variëren van donkerbruin tot rood. De dakbedekking dient donkerbruin te zijn.

30 of 25% van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone. Thv de perceelsgrens kan in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten worden.

De gemiddelde perceelsoppervlakte is 251,5m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting is er tussen de 57 en 73% (gemiddeld 68%)..

#### 4.2.7 zone 6: gegroepede woning type 6

Van toepassing op 6 percelen met de nummers 14 -> 19. Het betreft een type rijbebouwing dat noordelijk gelegen is in de verkaveling. Het betreft één rij ter hoogte van een pleintje. De woningen werden noord-oost - zuidwest georiënteerd.

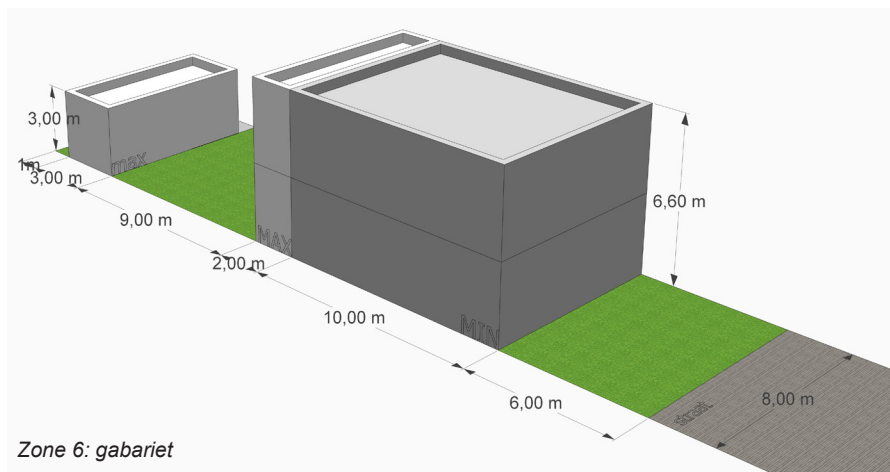
Deze zone werd bestemd als zone voor gegroepede woningen, afgewerkt met een plat dak.

Omdat de woningen gegroeped worden zijn er woningen van het gesloten type en op de hoeken woningen van het halfopen type.

Voor de meeste percelen (15 t.e.m. 19) wordt een collectieve parkeerplaats voorzien. Perceel met nummer 14 dient minimaal 1 parkeerplaats te realiseren in de deelzone voor bijgebouwen. Er is een oprit tussen de rooilijn en de aangeduide bouwplaats toegelaten. Alle percelen kunnen één parkeerplaats inrichten in de voortuin.



Zone 6	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijge- bouw	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbe- zetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )	MAX (m <sup>2</sup> )			
1	14	312	96	80	32	184	73,60	65%
2	15	248	96	80	21	131	52,40	68%
3	16	248	96	80	21	131	52,40	68%
4	17	248	96	80	21	131	52,40	68%
5	18	248	96	80	21	131	52,40	68%
6	19	496	96	80	24	376	112,80	47%



Het betreft een type met een voortuin, namelijk een inplanting van het hoofdvolume op 6,00 meter van de rooilijn. Het hoofdvolume wordt eveneens opgebouwd met een minimaal basisvolume en de mogelijkheid tot uitbreiding binnen een maximaal volume. Het basisvolume heeft een diepte van 10 meter en een maximale hoogte van 6,60 meter. Alle woningen hebben een breedte van 8,00 meter. De woning kan binnen het maximaal gabariet voor 2,00 meter uitgebreid worden, dit over beide bouwlagen.

Alle percelen werden in de kleurkaart aangeduid als kleurzone beige tot licht bruin.

In de voortuinzone zijn groene erfscheidingen met een hoogte van max. 1,00 meter toegelaten. De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven. Een poort in de voortuin is niet toegelaten.

30 of 40% van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kun-

nen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

In de tuinzone zijn enkel bijgebouwen toegelaten in de aangeduide bouwzone. Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht.

De gemiddelde perceelsoppervlakte is 300m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting is er tussen de 47 en 68% (gemiddeld 64%).

#### 4.2.8 zone 7: geschakelde woning type 7

Van toepassing op de 7 percelen met de nummers 24 -> 27 en 35 -> 37. Het betreft een geschakeld type met plat dak waarbij de hoofdvolumes aan elkaar geschakeld worden door middel van een bijgebouw. Het parkeren gebeurt op eigen perceel.

Het hoofdvolume wordt ingeplant op de rooilijn en op de noordelijke zijperceelsgrens. Het bijgebouw wordt ingeplant op de zuidelijke zijperceelsgrens, naast het hoofdvolume. Het bijgebouw dient ten aanzien van de rooilijn in te springen (min. 2m).

Het hoofdvolume wordt opgebouwd uit een minimum gabariet bestaande uit een bouwdiepte van 11,00 meter en een hoogte van 6,60 meter.

Binnen het maximum gabariet kan het hoofdgebouw 3,00 in de bouwdiepte uitbreiden, dit over beide bouwlagen.

Het type dient te voorzien in minimum 1 en max. twee autostelplaatsen op eigen terrein. In het geschakelde bijgebouw is enkel bergruimte/garage toegelaten. De volledige zone kan verhard worden.

Als bijgebouw kan er maximaal een gesloten constructie opgericht worden van 3,50 meter op 12 meter. Een interne verbinding met de woning is mogelijk, daarom wordt een bouwhoogte van 3,40 meter toegelaten.

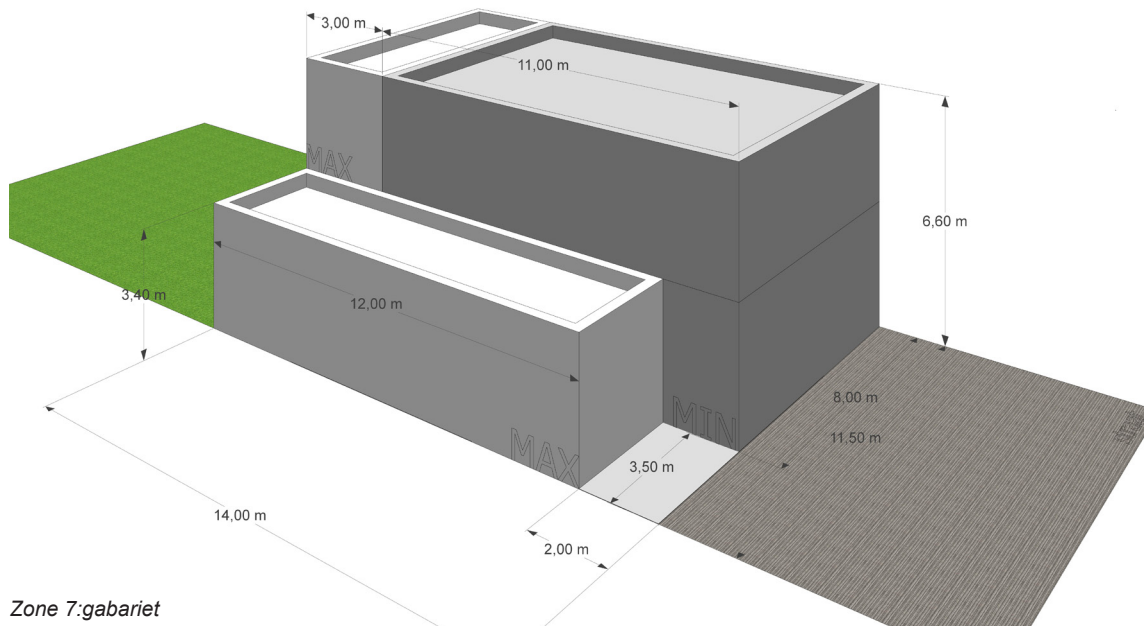
De bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de aangeduide bouwzone. De bouwzone is voor 100% bebouwbaar.

Alle percelen werden in de kleurkaart aangeduid als kleurzone wit tot lichtgrijs.

30% van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid







Zone 7: gabariet

Zone 7	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw MAX (m <sup>2</sup> )	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbe- zetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )				
1	24	355	112	88	42	201	60,30	60%
2	25	319	112	88	42	165	49,50	64%
3	26	317	112	88	42	163	48,90	64%
4	27	315	112	88	42	161	48,30	64%
5	35	294	112	88	42	140	42,00	67%
6	36	295	112	88	42	141	42,30	67%
7	37	295	112	88	42	141	42,30	67%

werd als bouwzone (incl. voortuin). De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers

en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte. De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven. Een poort in de voortuin is niet toegelaten.

Perceel 24 grenst aan de zone openbare wegenis. Thv deze zijperceelsgrens kan in de private tuinzone één tuinpoortje toegelaten worden.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. De gemiddelde perceelsoppervlakte is 312,85m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting is er tussen de 60 en 67% (gemiddeld 65%).

#### 4.2.9 zone 8: gegroepeerde woning type 8

Van toepassing op 4 percelen met de nummers 28 -> 31. Dit type is gelegen aan de noordelijke dwarse as. Deze woningen zijn gelegen op de kop van de groenzone, gericht naar het open landschap. In het RUP werd bepaald dat er ter hoogte van de dwarse assen grondgebonden woningen kunnen toegelaten worden met drie bouwlagen (platte daken). Dit type betreft het enige type met de mogelijkheid tot drie bouwlagen.

Het type is gelegen ter hoogte van een groenzone. Doorheen de zone is er geen verkeer toegelaten. Hierdoor is het voor deze woningen niet mogelijk om te parkeren bij de woning. Het parkeren dient collectief te gebeuren. Enige uitzondering hierop is de meest noordelijk gelegen woning (perceel 28). Voor dit perceel het mogelijk gemaakt om parkeren op eigen terrein te voorzien.

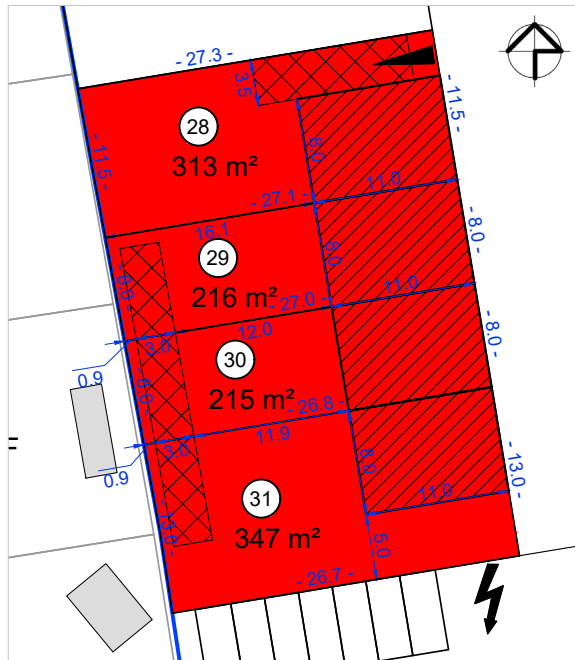
De woningen dienen tot tegen de voorperceelsgrens gebouwd te worden. Er werd een minimum gabariet bepaald bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag van 11 meter diep. De tweede verdieping heeft een minimale bouwdiepte van 8 meter en een maximale bouwdiepte van 11 meter. Het volume op de derde verdieping betreft geen verplicht volume. Dit volume heeft een maximale bouwdiepte van 8 meter.

Achteraan het perceel werd de zone voor tuinberging aangeduid (m.u.v. perceel 28). Het perceel 28 sluit met

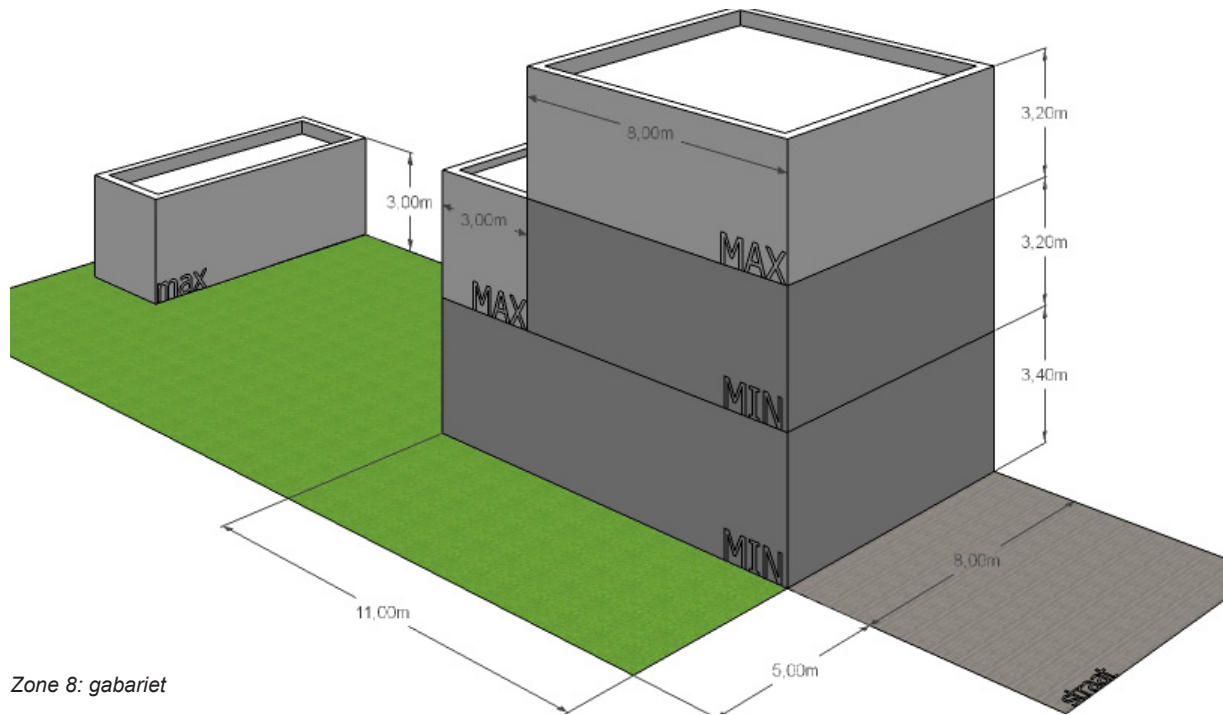
de noordelijke zijtuin aan op de openbare wegenis en een zone voor bijgebouwen gelegen (type 7). In functie van optimaal ruimtegebruik en omwille van optimale zonlichtbenutting werd er conform de bepalingen van type 7 op dit perceel een bouwzone voor bijgebouwen ingetekend naast de woning. De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven.

Alle percelen werden in de kleurkaart aangeduid als kleurzone wit tot lichtgrijs.

30 % van de tuinruimte kan verhard worden. De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient



Zone 8	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbezetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )	MAX (m <sup>2</sup> )			
1	28	313	88	88	42	183	54,90	59%
2	29	216	88	88	18	110	33,00	64%
3	30	215	88	88	18	109	32,70	65%
4	31	347	88	88	21	238	71,40	52%



Zone 8: gabariet

aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de private tuinzone is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht m.u.v. de voortuin perceel 28.

Perceel 31 grenst met de private tuinzone aan de openbare groenzone. Thv de perceelsgrens kan in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten worden.

De gemiddelde perceelsoppervlakte is 272,75m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting is er tussen de 52 en 65% (gemiddeld 60%).

#### 4.2.10 zone 9: gegroepede woning type 9

Van toepassing op 7 percelen met de nummers 40 -> 42 en 84 -> 87.

Omdat de woningen gegroeped worden zijn er woningen van het gesloten type en op de hoeken woningen van het halfopen type.

Type 9 betreft een rijbebouwing met een plat dak. De woningen hebben een brede gevel, nl. 9 of 10 meter. De bouwdiepte wordt beperkt tot minimaal 8 meter en maximaal 9 meter.

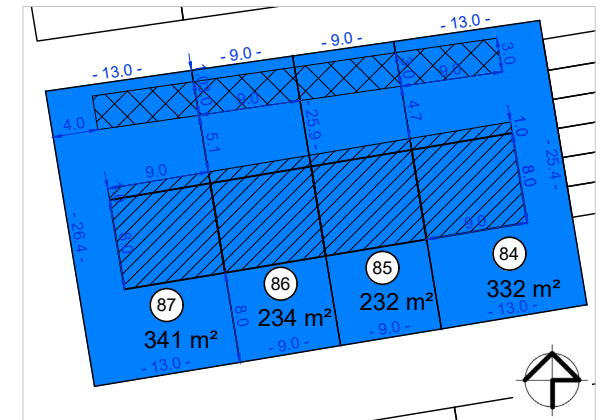
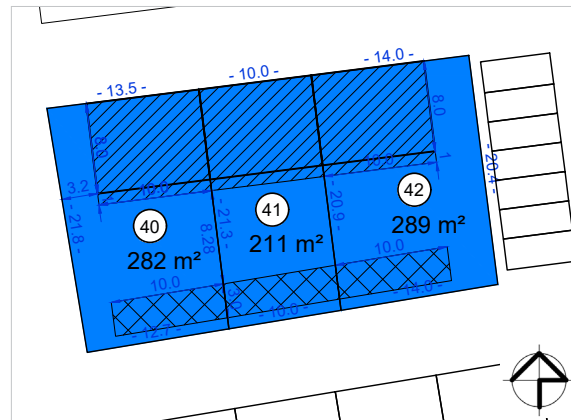
In dit type zijn twee varianten. Bij de eerste variant werd de bouwzone aangeduid rakend aan de wegnis (percelen 40 -> 42). Hierdoor ontstaat een zuidelijk georiënteerde achtertuin. In deze tuinzone zijn bijgebouwen toegelaten. De tweede variant (percelen 84 -> 87) werd op 8 meter van de rooilijn met de wegnis aangeduid. Hierdoor ontstaat een ruime zuid-georiënteerde voortuin en is er een beperkte noordelijke tuin. In de noordelijke tuinzone worden bijgebouwen toegelaten.

Op de bouwkaavel is parkeren is niet toegelaten. Er werden voor deze woningen collectieve parkeerplaatsen voorzien.

Alle percelen werden in de kleurkaart aangeduid als kleurzone beige tot licht bruin.

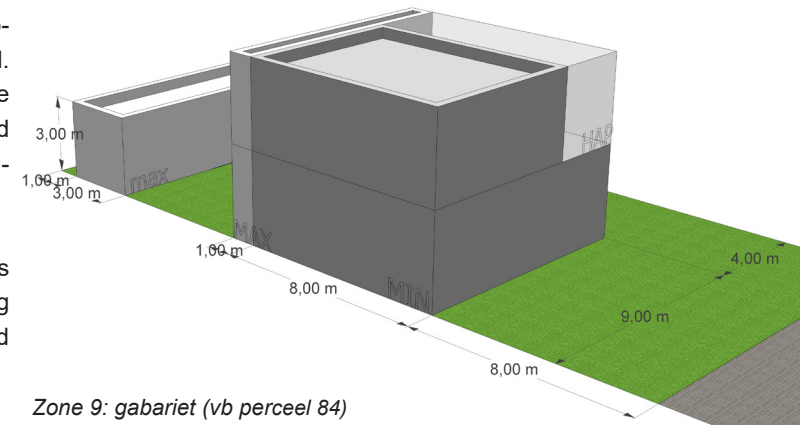
Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de niet bebouwde perceelsdelen is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. De erfscheidingen hebben een minimale hoogte 1,50m en een maximale hoogte van 2,00 meter. Een tuinpoortje is onder voorwaarden toegelaten.

Zone 9	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw MAX (m <sup>2</sup> )	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbe-zetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )				
1	40	282	90	80	30	162	48,60	60%
2	41	211	90	80	27	94	28,20	69%
3	42	289	90	80	30	169	50,70	59%
4	84	332	81	72	27	224	67,20	53%
5	85	232	81	72	24	127	38,10	62%
6	86	234	81	72	24	129	38,70	61%
7	87	341	81	72	27	233	69,90	52%



30% van de tuinruimte kan verhard worden. De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone.

De gemiddelde perceelsoppervlakte is 274,43m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting is er tussen de 52 en 69% (gemiddeld 59%).



Zone 9: gabriet (vb perceel 84)

#### 4.2.11 zone 10: alleenstaande woning type 10

Van toepassing op het perceel met nummer 133. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

Voor het hoofdvolume werd een maximaal gabariet bepaald, dit met een verplicht hellend dak, loodrecht op de rooilijn. De woning kan ingeplant worden op de rooilijn. Maximale bouwdiepte (t.a.v. rooilijn) is 10,85 meter. Dit in functie van voldoende bouwafstand ten aanzien van het achterliggende perceel (nl. 10m). De maximale breedte werd beperkt tot 10 meter. Dit in functie van een optimale zuidelijke zijtuin en in afstemming met de bouwdiepte van de achterliggende percelen.

In dit gabariet kunnen max. twee woonlagen gerealiseerd worden waarbij de tweede woonlaag zich gedeeltelijk onder het dak bevindt. Kroonlijst werd bepaald op maximaal 4,5 m.

De kroonlijsthoogte werd afgestemd op de kroonlijsthoogte van de woningen gelegen in de aanpalende verkaveling.

Voor het bijgebouw is een oprit mogelijk, het bijgebouw kan kamelijk maar ingeplant worden op 5 meter van de rooilijn.

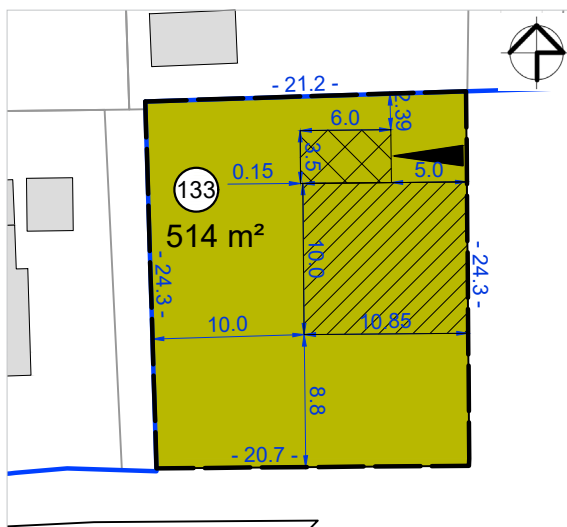
De bouwhoogte van het bijgebouw is variabel. Maximaal kan een bijgebouw gebouwd worden met een diepte van 6,00 m en een hoogte van 3,40m.

Het perceel werd in de kleurkaart aangeduid als kleurzone 2: de kleur van de gevelafwerking kan variëren van beige tot licht bruin. De dakbedekking dient donkerbruin te zijn.

In de voortuin zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van oprit naar het bijgebouw, parkeerplaats en toegang tot de woning. De parkeerplaatsen dienen zich te situeren ten noorden van het perceel. Dit in functie van een optimale vergroening van de zuid gerichte zijtuin.

In de private tuinzone zijn geen bijgebouwen toegelaten. De bijgebouwen zijn enkele toegelaten in de aangeduide bouwzone.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. In de voortuin is een groene erfscheiding niet verplicht maar wel toegelaten.



Zone 10	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofgebouw		opp. bijgebouw MAX (m <sup>2</sup> )	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbe-zetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )				
1	133	514	108	n.v.t.	21	385	115,50	48%

30% van de tuinruimte kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone.

#### 4.2.12 zone 11: geschakelde woning type 11

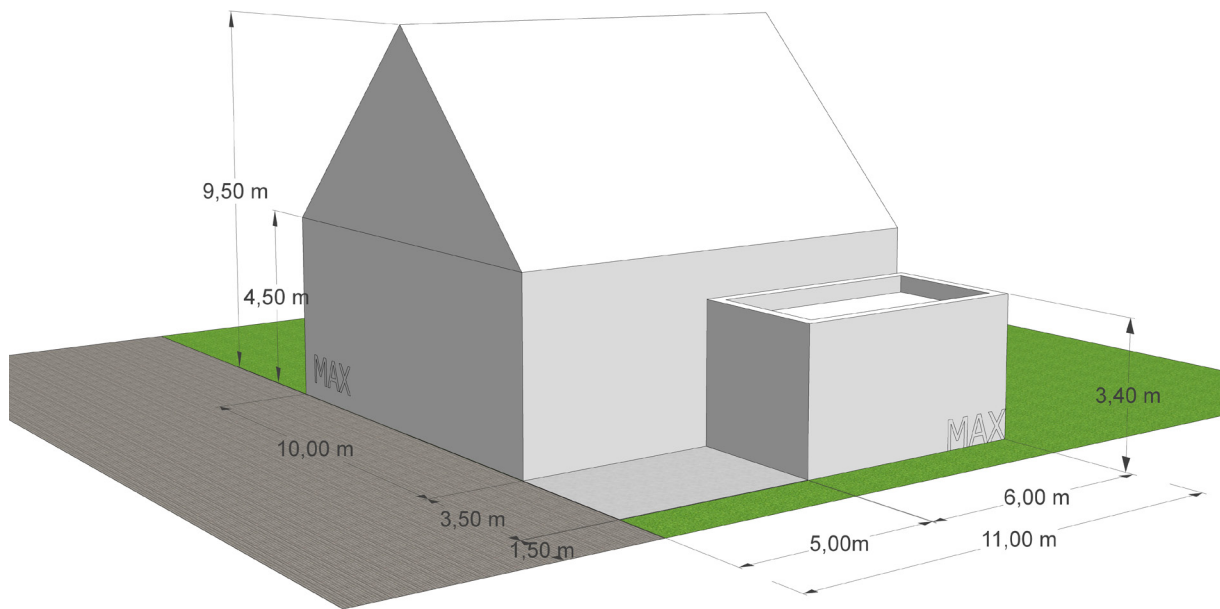
Van toepassing op de 5 percelen met de nummers 9->13.

Het 11<sup>de</sup> type betreft een type schakelbebouwing dat noordelijk gelegen is in de verkaveling. Het betreft een type met een plat dak en met een inplanting op 7,00 meter van de rooilijn. In de zuidelijk gerichte voortuinstrook kan niet gebouwd worden.

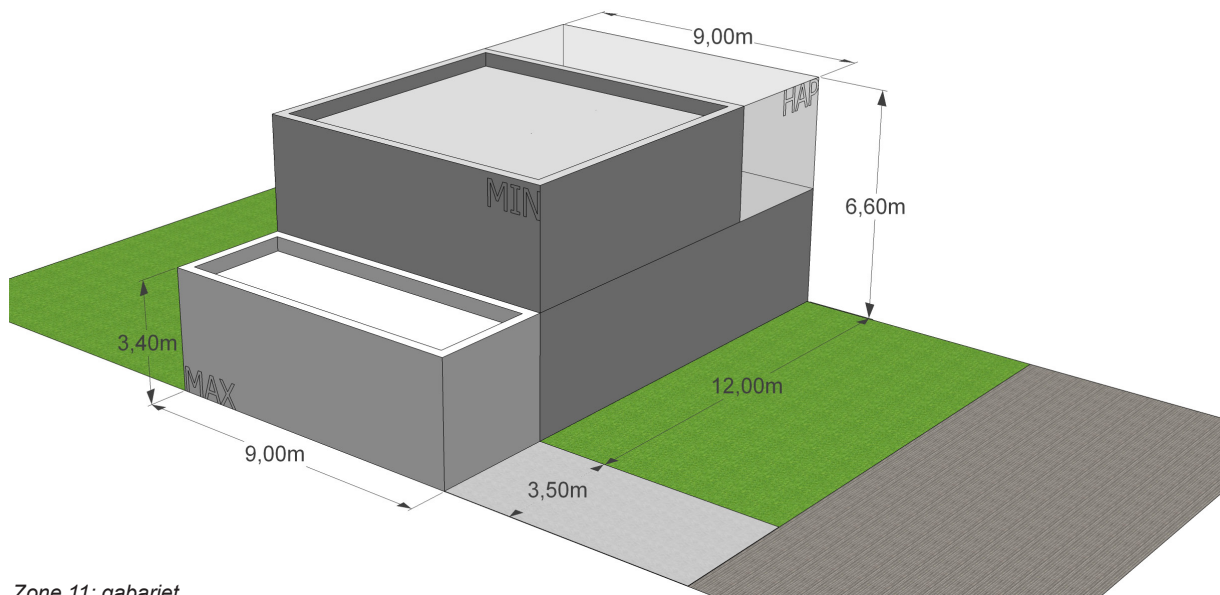
De woningen betreffen alleenstaande woningen tegen de zijperceelsgrens gebouwd (m.u.v. perceel 9). Tussen de woning en de overige zijperceelsgrens werd de zone voor bijgebouwen aangeduid. Bij de percelen 9 en 13 werd ifv een optimale benutting van de tuinzone de zone voor bijgebouwen niet aansluitend aan de zuidwestelijke zijde aangeduid.

In de zone voor het bijgebouw kan een oprit aangelegd worden. Omdat de percelen voldoende breed zijn werd aansluitend aan de oprit een tweede parkeerplaats toegelaten.

De openheid van de voortuinstrook dient bewaard te worden, daarom worden geen constructies toegelaten. Om de privacy te garanderen dient er ter hoogte



Zone 10: gabariet



Zone 11: gabariet

van de perceelsgrenzen (incl. de rooilijn) een groene erfscheiding geplaatst te worden.

Het hoofdvolume wordt opgebouwd bestaande uit een basisvolume. Voor de verdieplingslaag kan afgeweken worden van dit basisvolume, dit voor 30%. Het basisvolume heeft een diepte van 9 meter en een maximale hoogte van 6,60 meter. Alle woningen hebben een breedte van 12,00 meter.

Voor de percelen 9 en 13 werd zoals eerder vermeld een uitzondering gemaakt voor wat betreft de intekening zone voor bijgebouwen. Het perceel 9 betreft een hoekperceel en sluit aan met Type 1P. Vanwege de configuratie van het perceel werd de zone voor bijgebouwen noordelijk van het hoofdgebouw ingetekend. Op deze manier kan de tuinzone optimaal benut worden. Voor de zone voor bijgebouwen is eveneens een oprit mogelijk.

Voor het perceel 13 werd de zone voor bijgebouwen niet geschakeld aan de woning voorzien. De zone voor bijgebouwen werd geplaatst op het einde van de wegenis. Door het verplaatsen van de zone voor bijgebouwen kan de private tuinzone meer optimaal benut worden.

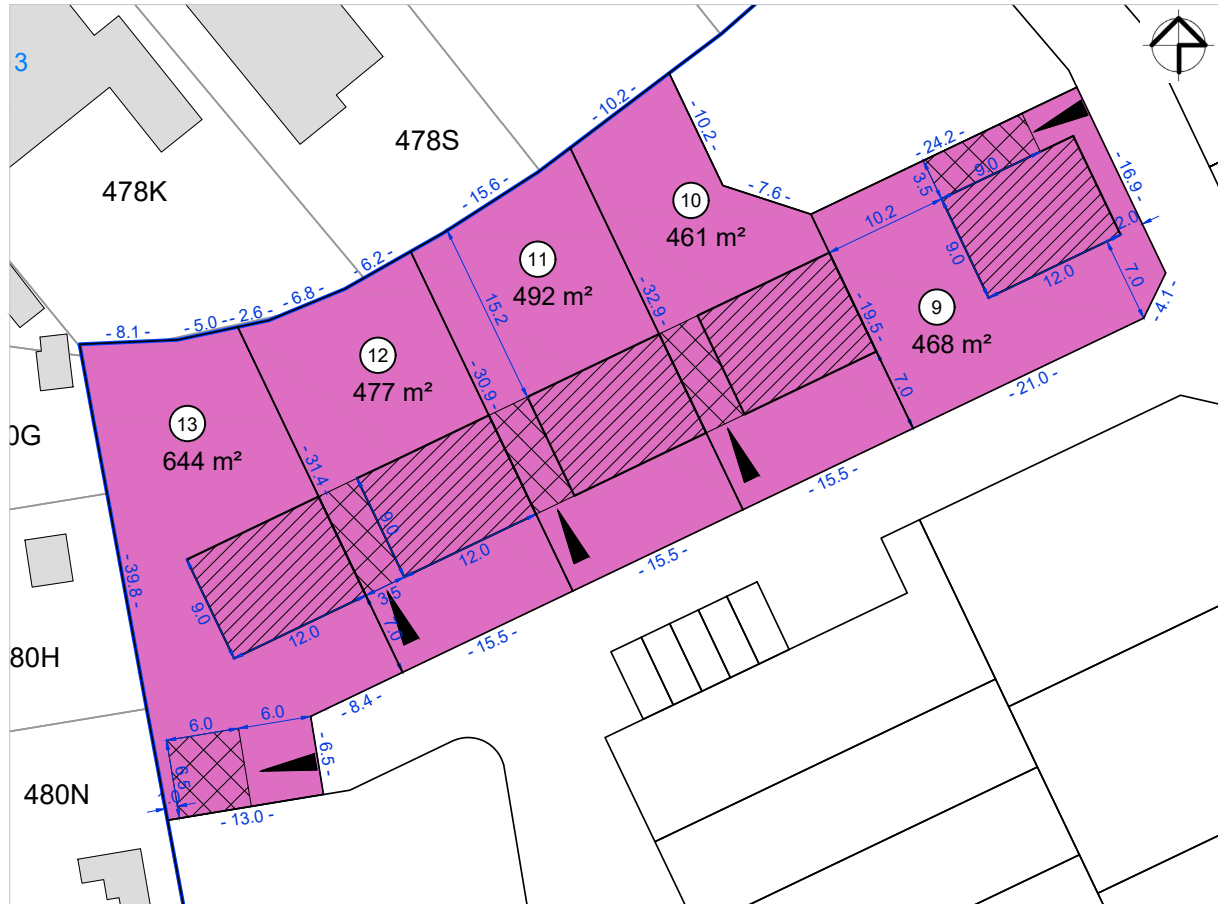
Alle percelen werden in de kleurkaart aangeduid als kleurzone wit tot lichtgrijs.

30% van de tuinruimte kan verhard worden. De toegelaten verhardingsoppervlakte werd aangeduid in de tabel. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven.

In de private tuinzone zijn geen bijgebouwen toegelaten. De bijgebouwen zijn enkele toegelaten in de aangeduide bouwzone. De bouwzone is voor 100% bebouwbaar.

Perceel 9 grenst met de private tuinzone aan de zone openbare wegenis. Thv deze zijperceelsgrens kan in de private tuinzone één tuinpoortje toegelaten worden. Ter hoogte van de perceelsgrenzen is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht.

De gemiddelde perceelsoppervlakte is 509 m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting is er tussen de 46 en 51% (gemiddeld 50%).



Zone 11	perceel-nr.	opp. (m <sup>2</sup> )	opp. hoofdgebouw		opp. bijgebouw MAX (m <sup>2</sup> )	opp. tuin (m <sup>2</sup> )	MAX verharding tuin (m <sup>2</sup> )	terreinbe- zetting
			MAX (m <sup>2</sup> )	MIN (m <sup>2</sup> )				
1	9	472	108	108	31,5	332,5	99,75	51%
2	10	461	108	108	31,5	321,5	96,45	51%
3	11	492	108	108	31,5	352,5	105,75	50%
4	12	477	108	108	31,5	337,5	101,25	50%
5	13	644	108	108	39	497	149,10	46%

### 4.3 projectzones

Er werden 5 projectzones afgebakend. Binnen deze projectzones kunnen maximaal 116 wooneenheden opgericht worden. Minimaal dienen er 97 wooneenheden opgericht te worden. De projectzones zijn bestemd voor sociale woningbouw. Deze zullen door het Lindenhof gerealiseerd worden. De inrichtingsvoorschriften werden getoetst aan de oppervlakte normen van toepassing voor de sociale huisvestingsmaatschappij.

#### 4.3.1 projectzone 1

Dit is de meest noordelijk gelegen projectzone. De zone grenst aan een ruime zone voor openbaar groen

De oppervlakte projectzone is 1.875m<sup>2</sup>. Er kunnen maximaal 30 appartementen en minimum dienen er 26 appartementen gerealiseerd te worden. Om de grootschaligheid van het gabarriet te beperken werd als voorwaarde opgenomen dat minimaal twee gebouwen dienen opgericht te worden. De gebouwen dienen afgewerkt te worden met platte daken.

De maximale kroonlijsthoogte is gelijk aan de bouwafstand ten aanzien van de omgevende deelzones voor hoofdgebouwen met als maximum 13 meter.

De inplanting van gebouwen is binnen de projectzone vrij. Echter dient er wel een minimale afstand van 10 meter gerespecteerd te worden ten aanzien van de private percelen voor grondgebonden woningen en de contour van het verkavelingsplan (oostelijke zijde).

De maximale bebouwde oppervlakte is 1000m<sup>2</sup>. Er werd bepaald dat tussen de twee gebouwen een bouwvrije ruimte van minimaal 13 m dient voorzien te worden. In deze zone dient een voetgangersverbinding gerealiseerd te worden. Dit om de toegang naar de noordelijke groenzone te optimaliseren.



Projectzone 1

Ingeval het maximaal aantal aan appartementen gerealiseerd zal worden in deze zone dienen 15 parkings voor bewoners en 9 parkings voor bezoekers gerealiseerd te worden. Het parkeren voor bewoners dient inpandig ingericht te worden, deze kunnen op de gelijkvloerse verdieping geïntegreerd worden in de maximale bebouwde oppervlakte. Er is slechts 1 toerit voor het volledige projectgebied toegelaten, dit aan de westelijke zijde van de projectzone. Ingeval van parkeren op de gelijkvloerse verdieping dient de gevelwand met kwalitatieve gevelmaterialen afgewerkt te worden. De wanden dienen zich in de architectuur of vormgeving van het gebouw te integreren.

De volledige projectzone is gelegen in kleurenkaart 3. Hierdoor dienen de overwegende gevelmaterialen te variëren van bruin tot rood.

#### 4.3.2 projectzone 2

De projectzone betreft het meest zuidelijk gelegen gebied. De zone grenst aan een ruime zone voor openbaar groen en wordt noordelijk ontsloten.

De oppervlakte van de projectzone is 3.570m<sup>2</sup>. Er kunnen maximaal 40 appartementen en minimum dienen er 34 appartementen gerealiseerd te worden. Om de grootschaligheid van het gabarriet te beperken werd als voorwaarde opgenomen dat minimaal twee gebouwen dienen opgericht te worden. De gebouwen dienen afgewerkt te worden met platte daken.

De maximale kroonlijsthoogte is gelijk aan de bouwafstand ten aanzien van de omgevende deelzones voor hoofdgebouwen met als maximum 13 meter.

De inplanting van gebouwen is binnen de projectzone vrij. Echter dient er wel een minimale afstand van 10 meter gerespecteerd te worden ten aanzien van de



Projectzone 2

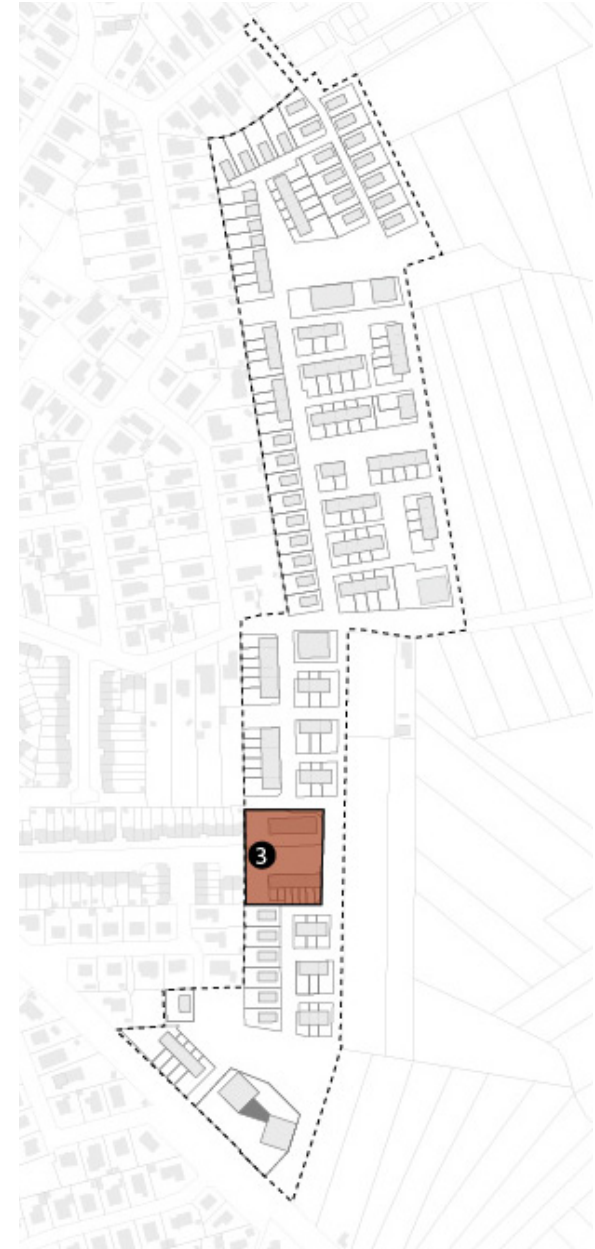
private percelen voor grondgebonden woningen en de contour van het verkavelingsplan (zuidelijke zijde). De maximale oppervlakte van een hoofdgebouw is 600m<sup>2</sup>. Er dienen minimaal twee meergezinsgebouwen opgericht te worden. Tussen beide (hoofd)gebouwen dient een bouwvrije afstand van 13 meter gerespecteerd te worden. Een gelijkvloerse of zwevende verbinding tussen beide gebouwen is toegelaten. Eveneens dient bij de inplanting en oriëntatie van de gebouwen bewust over de schaduwslag en de zichtlijnen vanuit de gebouwen nagedacht te worden.

Ingeval het maximaal aantal aan appartementen gerealiseerd zal worden in deze zone dienen 21 parkings voor bewoners en 13 parkings voor bezoekers gerealiseerd te worden. Het parkeren voor bewoners kan inpandig (deel uit makend van het gebouw) ingericht worden of in de niet bebouwde delen van de projectzone. Om een kwalitatieve inrichting van het parkeren te bekomen werden inrichtingsvoorwaarden opgenomen in de voorschriften

De volledige projectzone is gelegen in kleurenkaart 1. Hierdoor dienen de overwegende gevelmaterialen te variëren van wit tot lichtgrijs.

#### 4.3.3 projectzone 3

Projectzone 3 is in het zuidelijk deel van de verkaveling gelegen, ten oosten en met aansluiting op de Gruttolaan. Er is geen verbinding tussen de Gruttolaan en de wegen van de verkaveling toegelaten. Wel dienen er minimaal twee voetgangersverbinding tussen de Gruttolaan en de wegen in de verkaveling gerealiseerd te worden.



Projectzone 3



De oppervlakte van derde projectzone is 4.154m<sup>2</sup>. In deze projectzone kunnen er 6 grondgebonden geschakelde woningen gerealiseerd te worden. Aanvullend dienen er appartementen gerealiseerd te worden. In totaal zijn er minimum 16 en maximum 18 wooneenheden toegelaten.

In deze projectzone dienen de (hoofd)gebouwen afgewerkt te worden met hellende daken. Minimaal de helft van het dakvlak dient hierbij georiënteerd te worden naar het zuiden. Er zijn geen dakuitbouwen of dakoversteken toegelaten. Ingeval van een appartement is de maximale nokhoogte is 12 meter.

De grondgebonden geschakelde woningen zijn enkel toegelaten in het zuidelijk deel van de projectzone. Er dient een minimale inplantingsafstand van 10 m ten aanzien van de zuidelijke contourgrens van de projectzone gevrijwaard te worden.

Het gebouw voor de meergezinswoning dient noordelijk opgericht te worden. Dit in lijn met de woningen Gruttolaan. Ten aanzien van deze woningen dient een bouwvrije afstand gerespecteerd te worden. Deze is voor het hoofdgebouw minimaal 20,8 meter. Eventuele gelijkvloerse bebouwing i.f.v. toegang/berging/parking is toegelaten tot op 10 meter. De tweede bebouwing dient zuidelijk opgericht te worden. Tussen de noordelijke en zuidelijke bebouwing dient een publieke groenzone van minimaal 1000m<sup>2</sup> ingericht te worden. Ingeval van grondgebonden woningen werd het gabariet beperkt tot een kroonlijst van 6m en een nok van 11m.

Het parkeren voor bewoners kan inpandig (deel uit makend van het gebouw) ingericht worden of in de niet bebouwde delen van de projectzone.

De volledige projectzone is gelegen in kleurenkaart 1. Hierdoor dienen de overwegende gevelmaterialen te variëren van wit tot lichtgrijs.

#### 4.3.4 projectzone 4 en 5

Deze projectzones zijn centraal in het plangebied gelegen, dit ter hoogte van de Lissewegestraat.

De oppervlakte van de zuidelijke projectzone (4) is 835m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de noordelijke projectzone (5) is 1.290m<sup>2</sup>. In beide projectzones kunnen telkens maximum 14 appartementen ingericht worden. Minimaal dienen er in de zuidelijke projectzone 10 appartementen ingericht te worden en 11 in de noordelijke projectzone. De gebouwen dienen afgewerkt te worden met platte daken.

De maximale kroonlijsthoogte is gelijk aan de bouwafstand ten aanzien van de omgevende deelzones voor hoofdgebouwen met als maximum 13 meter.

De inplanting van gebouwen is binnen de projectzone vrij. Echter dient er wel een minimale afstand van 10 meter gerespecteerd te worden ten aanzien van de private percelen voor grondgebonden woningen en de contour van het verkavelingsplan (oostelijke zijde). Ten aanzien van de bestaande bebouwde percelen buiten het plangebied dient het gabariet van de meergezinswoning gelegen te zijn binnen een hoek van 30° vertrekkend op de contourgrens van het RUP.

De maximale oppervlakte van de bebouwing is voor het zuidelijk projectgebied 400m<sup>2</sup>. Voor het noordelijk projectgebied is dit 450m<sup>2</sup>.

Beide projectzones zijn gelegen in kleurenkaart 3. Hierdoor dienen de overwegende gevelmaterialen te variëren van bruin tot rood.

Ingeval het maximaal aantal aan appartementen gerealiseerd zal worden in deze zone dienen telkens 7



Projectzone 4 & 5

parkings voor bewoners en 5 parkings voor bezoekers gerealiseerd te worden. Het parkeren voor bewoners dient inpandig (deel uit makend van het gebouw) ingericht te worden, deze kunnen op de gelijkvloerse verdieping geïntegreerd worden in de maximale bebouwbare oppervlakte. Er is slecht 1 toerit per projectgebied toegelaten. Voor projectzone 4 is dit aan de zuidelijke zijde. Voor projectgebied 5 is dit aan de noordelijke zijde. Ingeval van parkeren op de gelijkvloerse verdieping dient de gevelwand met kwalitatieve gevelmaterialen afgewerkt te worden. De wanden dienen zich in de architectuur of vormgeving van het gebouw te integreren.

#### **4.4 zone voor openbare wegenis**

De zone voor openbare wegenis voorziet alle harde aanleg van openbare infrastructuur. Dit omvat de aanleg van de woonstraten en erfwegen. Alle aanverwante voorzieningen zijn eveneens toegelaten in deze zone (parkeerplaatsen, electriciteitscabine, groenzone, waterbuffering, ...). De uitwerking van de zone wordt verduidelijkt in het infrastructuurdossier.

#### **4.5 zone voor openbaar groen**

De zone werd bestemd als groenzone. In deze zones is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten. De zone dient een maximaal groen karakter te vertonen met ruimte voor waterbuffering. Voetgangerspaden of fietspaden zijn toegelaten.

De uitwerking van de zone wordt verduidelijkt in het infrastructuurdossier.

#### **4.6 zone voor collectieve private parking**

Er worden 89 percelen voor collectieve private parkings voorzien. Dit verspreid over het volledige plangebied. De parkeerplaatsen worden telkens gebundeld ingericht. Deze private percelen zullen samen

met de percelen voor de hoofdgebouwen van het type 2 (46P), 4 (18P), 6 (5p), 8 (6P) en 9 (14P) privatief verkocht worden. Minimaal dient 1 parkeerplaats aangekocht te worden per perceel.

De loopafstand tussen de private parking en de woning zal gemiddeld ongeveer 50m zijn. Bij het infrastructuurdossier werd een parkeernota toegevoegd. De uitwerking wordt verduidelijkt in het infrastructuurdossier.

## **5 gefaseerde verkoop**

Het plangebied zal gefaseerd voor verkoop aangeboden worden. Het aansnijden van de bouwvelden wordt gekoppeld aan de verkoop. Er zal namelijk maar gestart worden met een nieuwe aansnijding ingeval minimum 70% van de percelen verkocht werd in de voorafgaande fase.

De doelstelling is enerzijds om bij elke fase een duidelijk ruimtelijk afgebakende entiteit te bekomen waarbij een evenwicht is bij de invulling van typologieën. Anderzijds dient een aansnijding van een nieuwe fase een minimale verstoring bij de ontwikkelde fases te brengen.

De fasering van de woonvelden geschikt voor grondgebonden woningen wordt opgesplitst in 5 fases.

De fasen worden zo bepaald dat zo weinig mogelijk afgewerkte fases doorkruist worden en zo weinig mogelijk hinder ontstaat.

De huidige vooropgestelde fasering kan nog wijzigen en wordt toelichtend aan het dossier toegevoegd. Door op dit moment ongekende bijkomende elementen, tendensen, conflicten, ... kan de fasering gewijzigd worden zonder dat de doelstelling kan aangetast worden.

De eerste fase is meest noordelijk gelegen. De tweede fase is volledig zuidelijk gelegen. Bij de ontwikkeling van dit gebied zal er weinig of geen impact ontstaan op de rest van het plangebied. De derde fase is ten zuiden van de eerste fase gelegen. Het werfverkeer dient geen enkele afgewerkte fase te doorkruisen.

De vierde fase is zuidelijk gelegen van de Lissewegestraat. Hierbij dient terug geen enkele afgewerkte fase, doorkruist te worden.

De vijfde fase is noordelijk gelegen van de Lissewegestraat

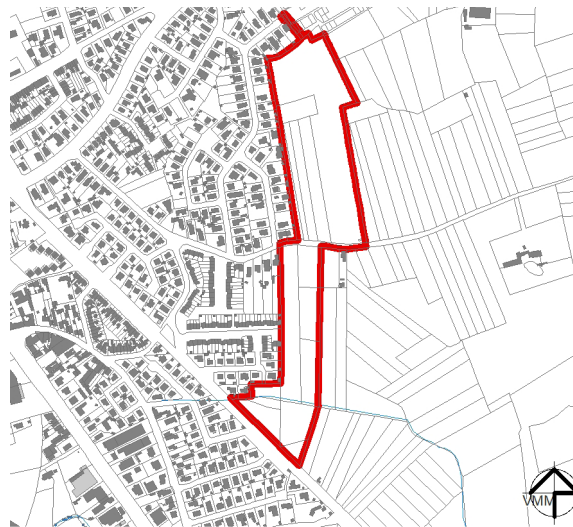
De zones voor de sociale woningbouw werden afgebakend. Er werden 5 projectzones aangeduid. De projectzones zullen in één aanbesteding uitgevoerd worden. Hierdoor zullen de projectzones zeer kort na elkaar gerealiseerd worden of zullen sommige projectzones samen gerealiseerd worden.

## WATERTOETS

### 1 overstromingsgevoelige gebieden

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstromd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.



Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden  
(VMM - afdeling Water, 2014 correctie 2017)  
water10dadmecovl

#### KAT

- KAT0
- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer
- Effectief overstromingsgevoelig gebied

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

De site van de verkaveling is niet gelegen in effectief of overstromingsgevoelige gebieden.

### 2 waterlopen

Doorheen het plangebied stroomt de Kortenbosader, een niet geklasseerde onbevaarbare waterloop (Z.1.3.4.) categorie 9. De structuurkenmerken van deze waterloop werden geïnventariseerd als waardevol. Deze waterloop mondt uit in de Lange Smalle Watergang (Z 1.3.) een waterloop van 2<sup>de</sup> categorie. In het plangebied is een tweede niet geklasseerde onbevaarbare waterloop (Z 1.3.4.1) gelegen, een waterloop categorie 9. Deze waterloop loopt langsheen de oostelijke zijde van het plangebied, vanaf de Lissewegestraat tot aan de Kortenbosader. Al deze waterlopen zijn in beheer van de Nieuwe Polder van Blankenberge.

### 3 bodemkenmerken

Bodemkaart van Vlaanderen: Volgens de bodemkaart aangeduid als een overgang tussen poelgronden en overdekte oude kleiplaatgonden met overdekte kreekruiggronden met slibhoudend zand. Naar alle waarschijnlijkheid betreft het hier eerder een getijdengeul gevuld met zand. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bron: Archeologisch proefsleuvenonderzoek, Lissewegestraat te Blankenberge, opgemaakt door Soresma, oktober 2010.

Volgens het archeologisch proefsleuvenonderzoek is de bodemopbouw over het volledige terrein grotendeels overeenkomstig. Nergens kon veen in situ worden vastgesteld. Wel dunne laagjes veendetritus en in enkele profielen brokken verspoeld hout. De zogenaamde ploeglaag bestaat uit klei gemengd met silt zand, met daaronder tot een diepte van 2m fijn zand met bovenaan veel roestvlekken en onderaan geërodeerd veen. Op een diepte van 200 -220 cm grijs zand met veen en schelpenresten en daaronder sterk silt zand.

#### 4 effecten ten aanzien van het plan

Er zal afvalwater geloosd worden, afkomstig van de woningen. Er zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. In het infrastructuurdossier wordt de aanleg van de riolering uitgewerkt.

In de verkavelingsvoorschriften werd de bebouwbare zone, bouwoppervlakte en de te verharden oppervlakte beperkt om de schadelijke effecten maximaal te beperken. Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging. Het hemelwater zal via de RWA van het gescheiden stelsel of vertraagd via open structuren met aansluiting naar de Kortenbosader.

Samen met de verkavelingsaanvraag werd het infrastructuurdossier gevoegd. In het infrastructuurdossier werd een bijkomende nota 'hydraulische nota' opge maakt in functie van de watertoets.

## TOETS VOORSCHRIFTEN RUP DE LANGE THUYN

Toets verkavelingsvoorschriften met het RUP.

### 1 artikel 0: algemene bepalingen

#### 1.1 artikel 0.2.1 dichtheid

De verkaveling beslaat 91.718m<sup>2</sup>. Er dienen minimaal 230 wooneenheden en maximaal 249 wooneenheden gerealiseerd worden.

Er zal een minimale dichtheid van 25,07 w/ha gerealiseerd worden en maximaal 27,15 w/ha. Hierbij wordt voldaan aan de voorschriften van het RUP.

#### 1.2 artikel 0.2.5 sociale woningbouw

Conform de bepalingen van het RUP De Lange Thuyn, artikel 0.2.5 dient een sociaal woonaanbod van minimum 30 en maximum 50% gerealiseerd worden. De projectzones zullen door het Lindenhof ontwikkeld worden. Het betreft minimaal 97 wooneenheden en maximum 116. Wat neerkomt op minimum 42% en maximum 46,6% van de te realiseren wooneenheden binnen deze verkaveling. Hierbij wordt voldaan aan de voorschriften van het RUP.

#### 1.3 artikel 0.2.6 globale inrichting

Het aansnijden van het gebied diende te gebeuren op basis van een totale globale inrichting. Het verkavelingsplan heeft betrekking op de totale inrichting van het plangebied.

In het voorschrift werd opgenomen dat bij de ontwikkeling van het plangebied maximaal aandacht dient geschonken te worden aan het duurzaam bouwen en ontwikkelen van de wijk.

Duurzaam bouwen:

- differentiatie in woonvormen > Er werden verschillende bouwtypes en typologieën ontworpen. Per bouwtype werd een minimum en een maximum gabariet bepaald. Op deze manier is er een grote variatie aan invullingsmogelijkheden en bouwvolume.
- Compact bouwen > 34,5% van de types betreft een gesloten bebouwing en 36,8% halfopen bebouwing (koppeling van de hoofdvolumes). Bij de alleenstaande woningen werd een compact bouwgaribet bepaald. De hoofdvolumes werden in enkele gevallen geplaatst op de zijperceelsgrens. De bouwzone voor de bijgebouwen werd veelal afgebakend in de zijtuinstrook. De bouwzone en bouw mogelijkheden worden hierdoor optimaal gebruikt. In de projectzones worden (met uitzondering van 6 geschakelde woningen) enkel appartementen toegelaten.
- Aandacht voor beschaduwning > Bij de opmaak van de gabarieten werd een schaduwstudie opge maakt (onderdeel van beeldkwaliteitsplan). Daar waar nodig werden de gabarieten aangepast. Zie toelichting beeldkwaliteitsplan p.14.
- Optimale orientatie dakvlakken > Bij de opmaak van het beeldkwaliteitsplan werd een zoneringsplan opge maakt waarbij zones werden afgebakend voor platte daken en zones voor hellende daken. Dit in afstemming met de omgeving en ifv energie benutting. Zie p. 12.
- Groendaken > In de voorschriften van het RUP werd bepaald dat niet benutte daken maximaal dienen ingericht te worden als groendaken. Dit werd verder verfijnd in de voorschriften van de verkaveling.
- Beperken verhardingsoppervlakte private kavels > De maximale toelaatbare terreinbezetting werd

onderzocht. Er werd per type private kavel een maximum verhardingsoppervlakte bepaald.

Duurzame wijk:

- parkeren > Er werd gebundeld parkeren voorzien. Bij de percelen waar parkeren op eigen terrein dient voorzien te worden werd bij het opstellen van de bouwmogelijkheden specifieke aandacht besteed dat deze op een energiebewuste manier kunnen ingericht worden, afzonderlijk van de geïsoleerde schil van de woning, bv luifel of als parkeerplaats.

#### **1.4 artikel 0.2.9 fietsberging**

Het artikel werd in de verkavelingsvoorschriften overgenomen. Dit onder de algemene bepalingen voor wat betreft de privaat te ontwikkelen percelen. Bij de projectzones werd dit voorschrift opgenomen onder de bijzondere bestemmingsvoorschriften.

## **2 artikel 1: projectzone voor wonen**

#### **2.1 artikel 1.2.1 dakvorm**

De dakvorm bij geclusterde woning is gelijk. Ofwel zijn platte daken toegelaten ofwel hellende daken waarbij 1 van de dakvlakken in zuidelijke richting werd georiënteerd.

Bij de meergezinswoningen werd dit principe eveneens toegepast.

#### **2.2 artikel 1.2.2. bouwhoogte**

De grondgebonden woningen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 6,60m. Ter hoogte van de dwarse as werd voor het type 8 een bouwhoogte van maximaal 9,80m toegelaten.

Bij de projectzone is de maximale bouwhoogte 13m.

#### **2.3 artikel 1.2.3 inplanting**

##### **2.3.1 artikel 1.2.3.1 inplanting grondgebonden woningen**

De intekening van de deelzones voor hoofdgebouwen voldoet aan de inplantingsafstanden ten aanzien van de contourgrens. Bij het ontwerpen van de percelen en de bouwvolumes werd maximaal rekening gehouden met een optimale bezonning en een kwalitatieve buitenruimte.

##### **2.3.2 artikel 1.2.3.2 inplanting meergezinsbebouwing**

Bij de projectzones werden de voorschriften van het RUP verder gedetailleerd. Eveneens werden enkele zaken meer geconcretiseerd of aangevuld.

#### **2.4 artikel 1.2.4 inrichting niet bebouwde ruimtes**

##### **2.4.1 artikel 1.2.4.1 publieke groenruimtes**

Zie infrastructuurdossier.

##### **2.4.2 artikel 1.2.4.2 publieke groenruimtes geleegen in de deelzone dwarse assen**

In het verkavelingsplan werd specifiek een zone voor openbaar groen afgebakend. Dit om de inrichting van deze zones als groenzone maximaal te bestendigen. De zone voor openbaar groen betreft enerzijds de zone die in het RUP werd afgebakend als (artikel 2) landschappelijke overgangszone en anderzijds de dwarse assen (met uitzondering van de dwarse as thv de gruttolaan en eventuele wegenis die de groenzone doorkruist (zuidelijk in het plangebied)). In het infrastructuurdossier wordt de specifieke omvang en inrichting van deze zones verduidelijkt. De deelzone ter hoogte van de Gruttolaan is gelegen in de project-

zone. In de inrichtingsvoorschriften van de projectzone werd de inrichting van een publieke groenzone met een minimale omvang van 1000m<sup>2</sup> in de voorwaarden opgenomen.

##### **2.4.3 artikel 1.2.4.1 private tuinruimtes grenzend aan het bestaande woonweefsel**

Dit voorschrift werd verankerd in de voorschriften van de percelen die grenzen aan deze contourgrens.

#### **2.5 artikel 1.2.5 parkeren**

VS RUP > Parkeernorm 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (1,2 bewoners + 0,3 bezoekers).

- Bewonersparkeren
    - grondgebonden woningen: op eigen terrein of geclusterd.
    - meergezinswoningen: inpandig of in open lucht.
- VK: in de uitwerking van de types werden voor de grondgebonden woningen voldoende parkeermogelijkheden voorzien. Minimaal zijn er twee parkeermogelijkheden per wooneenheid. Dit ofwel op eigen perceel (in de zone voor bijgebouwen, al of niet met oprit) ofwel in de zone 15, zone voor collectieve private parking. Gemiddeld dienen er minimaal 1,26 parkeerplaatsen bij de woonkavels voorzien te worden. Maximaal kunnen er gemiddeld 2,26 parkeerplaatsen bij de woonkavels ingericht worden.

- Bezoekersparkeren > VS RUP > bij alleenstaande woningen kan dit op eigen terrein. Voor de overige woningen dient dit geclusterd voorzien te worden.
- VK: Er werden voldoende parkeerplaatsen voorzien in de wegenisaanleg. Zie infrastructuurdossier. Bij de alleenstaande woningen werd een ruimte oprit toegelaten. In de bouwzone dient minimaal 1 parking (max. 2) ingericht te worden. Deze woningen voldoen aan de norm RUP. Voor de geschakelde en gegroepeerde

woningen werd gebundeld parkeren voorzien. Er zijn 104 geschakelde woningen of gegroepeerde woningen. Hierdoor dienen er min. 32 parkeerplaatsen voor bezoekers ingericht worden. Er werden 41 parkeerplaatsen verspreid over het plangebied ingericht.

### **3 artikel 2: landschappelijke overgangszone**

De volledige zone werd in het verkavelingsplan opgenomen onder het zone voor openbaar groen.

### **4 artikel 3 en 4: indicatieve aanduiding woonstraat en erfweg.**

De woonstraten en erfwegen werden in het verkavelingsplan opgenomen onder de zone voor openbare wegenis. De inrichting van de wegenis wordt verduidelijkt in het infrastructuurdossier.

### **5 besluit**

De verkavelingsvoorschriften zijn conform de voorschriften van het RUP.

## **TOETS ARCHEOLOGIE**

Het totale onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van ongeveer 91 904 m<sup>2</sup>. Een groot deel hiervan werd reeds archeologisch onderzocht in het verleden. Het gaat meer bepaald om een proefsleuvenonderzoek in 2010 uitgevoerd door Soresma en een archeologische opgraving in 2014 uitgevoerd door BAAC.

### **1 Proefsleuvenonderzoek Soresma 2010**

In het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag adviseerde het Agentschap Onroerend Erfgoed om op de percelen aan de Lissewegestraat te Blankenberge een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te laten uitvoeren, gevolgd door een opgraving. Het met proefsleuven te onderzoeken terrein had een grootte van circa 8,5 ha. Het terrein en de sleuven werden in vier zones opgedeeld. Enkel in de vierde zone werden grote sporenconcentraties aangetroffen die een vervolgonderzoek noodzakelijk maakten.

### **2 Vervolgonderzoek BAAC 2014**

De opgraving werd uitgevoerd van 24 maart t/m 15 april 2014. Het plangebied had een oppervlakte van ca. 18000 m<sup>2</sup>.

In het onderzoeksgebied zijn verschillende sporen aangetroffen die binnen een drietal perioden kunnen gedateerd worden. Het gaat hierbij om sporen uit de Merovingische periode, de Karolingische periode en de volle middeleeuwen. Daarnaast komen nog enkele grachten voor die mogelijk met laatmiddeleeuwse of

sub recente perceel indelingen in verband kunnen gebracht worden.

De sporen zelf komen vooral geconcentreerd voor in de noordelijke helft van het onderzoeksgebied, en duidelijk geclusterd in de noordoostelijke hoek. Hoewel geen duidelijke nederzettingssporen aangetroffen werden, is het mogelijk dat deze zich in noordelijke en noordoostelijke richting, net buiten het onderzoeksgebied, bevinden. Het terrein zelf is vrijwel onverstoord.

Op basis van de voorlopige resultaten en bevindingen kan worden gesteld dat de onderzoek locatie aan de Lissewegestraat te Blankenberge een zeer interessante site herbergde. Het sporenbestand bestaat uit sporen vanaf de Merovingische periode tot en met de volle middeleeuwen.

Uit de vroege middeleeuwen zijn waterputten, waterkuilen en verschillende „gewone” kuilen en grachten aangetroffen. In de vulling van deze sporen zijn vondsten gedaan die wijzen op een zekere artisanale activiteit. Het gaat hierbij mogelijk om zoutwinning uit veen, veeteelt en textielbewerking. Enige gebouwssporen blijven voorlopig wel te ontbreken. Mogelijk ligt de eigenlijke bewoningskern buiten het onderzoeksgebied.

De site blijft bewoning/activiteit kennen doorheen de vroege en volle middeleeuwen. Pas vanaf/na de 12e eeuw worden de sporen eerder schaars. Er is daarna sprake van enkel landindeling. Mogelijk kan dit een indicatie zijn voor het gebruik van de site als akkerland/weiland.

### **3 Nog te onderzoeken noordelijk deel en zuidwestelijk deel, aangekocht na 2014**

De site heeft een totale oppervlakte van ongeveer 91 904 m<sup>2</sup> waarvan 84.800m<sup>2</sup> in 2014 reeds werd onder-



- projectgebied
- Opgegraven zone 2014
- Zone proefsleuvenonderzoek 2010
- Nog te onderzoeken zone

Kaart 'Bureauonderzoek Blankenberge Lissewegestraat  
Bijlage 23: Archeologisch onderzoek projectgebied' Bron  
Monument - Vandekerckhove:

zocht aan de hand van een proefsleuvenonderzoek en een archeologische opgraving zoals hierboven vermeld. Een klein gedeelte in het noordelijk deel en een kleine oppervlakte in het uiterste zuidwestelijke deel van het plangebied werd aangekocht na 2014 en nog niet verder onderzocht. Het gaat respectievelijk om ca. 658 m<sup>2</sup> en 6437m<sup>2</sup>.

Gezien de dringendheid van het dossier wordt de archeologienota voor dit gedeelte opgemaakt in uitgesteld traject en zal het geadviseerde onderzoek na het aanvragen van de vergunning worden uitgevoerd.

#### 4 Uiterste zuidwestelijke deel: nog uit te voeren proefsleuven/proefputten

In het zuidwestelijk deel worden proefsleuven/proefputten uitgevoerd teneinde na te gaan of er archeologisch relevante grondsporen aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied, hiervoor wordt gebruik gemaakt van de inplanting van parallelle ononderbroken proefsleuven over het volledige onderzoeksgebied. Het gaat om zeven proefsleuven in het uiterste zuidwestelijke gebied.

#### 5 Noordelijk deel: nog uit te voeren archeologische opgraving

Het deel dat zich onmiddellijk ten noorden van de reeds opgegraven zone bevindt, wordt nu aangeduid als plangebied voor een nieuwe vlak dekkende archeologische opgraving. Het betreft een gebied van ongeveer 600 m<sup>2</sup> dat momenteel door groenzone wordt ingenomen en in het uiterste noorden langs de linkerzijde aansluit op de Sneppenlaan.

Het betreft een site zonder complexe verticale stratigrafie. De zone voor de opgravingen worden onderzocht aan de hand van een vlak dekkende opgraving. Het archeologisch niveau bevindt zich op ca. +3,25 m TAW.

Gezien de dringendheid van het dossier wordt de archeologienota opgemaakt in uitgesteld traject en zal het geadviseerde onderzoek pas na het verkrijgen van de aanvraag worden uitgevoerd.







## VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN



## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>1 stedenbouwkundige verordening SV02 betreffende de bijzondere voorwaarden voor het creëren van een woongelegenheid.</b></p> <p>De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige verordening SV 02 – Bijzondere voorschriften voor het creëren van een woongelegenheid.</p> <p><b>2 werken/constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.</b></p> <p>Werken en kleinschalige constructies i.f.v. openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en zijn omgeving. Kleinschalige technische nutsvoorzieningen kunnen in elke zone geplaatst worden mits hun locatie wel overwogen is en er geen functionele of esthetische hinder wordt veroorzaakt.</p> <p><b>3 samenvoegen</b></p> <p>Het samenvoegen van bouwkavels is niet toegestaan.</p> <p><b>4 algemene bepalingen met betrekking tot de bestemmingsvoorschriften voor ééngezinswoningen.</b></p> <p><b>4.1 bepalingen m.b.t. de hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een inschrijving in het bevolkingsregister van de stad Blankenberge wordt hierbij opgelegd en verplicht vanaf de ingebruikname na het afleveren van de omgevingsvergunning van de desbetreffende woning of het gebouw.</li></ul>

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Zorgwonen = er dient voldaan te worden aan de bepalingen opgenomen in de VCRO. De functie is meldingsplichtig.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het gebruik van deze bebouwing als vakantiewoning of tweede verblijf wordt niet toegestaan.</li><li>• Zorgwonen is toegelaten.</li></ul> <p><b>4.2 bepalingen m.b.t. de nevenbestemming</b> Complementair aan het wonen zijn: kleine kantoren en werkruimtes in functie van diensten en vrije beroepen toegelaten. Deze nevenfuncties zijn toegestaan in de ééngezinswoning indien de totale vloeroppervlakte hiervan maximaal 20m<sup>2</sup> inneemt.</p> <p>Activiteiten die afhankelijk zijn van autobereikbaarheid of bezoekersintensief zijn, zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.</p> <p><b>4.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Per perceel dient een fietsberging ingericht te worden, dit conform volgende norm:<ul style="list-style-type: none"><li>• bergruimte voor minstens 2 fietsen voor de eerste slaapruijnte</li><li>• per bijkomende slaapruijnte extra bergruimte voor min. 1 extra fiets.</li></ul></li><li>• In het hoofdgebouw of in de tuinzone zijn geen autostelplaatsen toegelaten, tenzij specifiek bepaald in de voorschriften van de zones.</li><li>• Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de specifiek aangeduide deelzone 'bijgebouwen'.</li><li>• De zone voor bijgebouwen is bestemd voor parkeren van auto/ fietsen en bergruimte behorende bij de woonfunctie, tenzij specifiek bepaald in de voorschriften van de zones.</li><li>• De maximale breedte voor een oprit is 3 meter, tenzij specifiek bepaald in de voorschriften van de zones.</li></ul>

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De rand van de voorliggende openbare rijweg = betreft de bovenzijde van de trottoirband (IC1) of de bovenzijde van de betonnen rijweg.</p> <p>Ingeval een vaste bouwhoogte werd bepaald bij een gabariet met plat dak is het toegelaten om de dakafwerking lager te realiseren (verzonken dak). De verplichte hoogte kan bekomen worden door een verhoogde kroonlijst, afgewerkt conform artikel 0.8.</p>	<p><b>5 referentiepeil</b></p> <p>Het referentiepeil wordt gemeten op de rand van de voorliggende openbare rijweg, dit ter hoogte van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het midden van het perceel bij alleenstaande woningen;</li><li>• de gemene scheidingslijn bij gekoppelde woningen;</li><li>• ingeval dat meer dan twee woningen met elkaar geschakeld worden wordt het referentiepeil bepaald per bouwzone, dit dient aangeduid te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag ingeval van groepswoningbouw, in de andere gevallen in het midden van de bouwzone.</li><li>• voor bebouwing gelegen in de projectzones dient het referentiepeil bepaald te worden per bouwveld, dit dient aangeduid te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.</li></ul> <p>Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,40 meter boven het referentiepeil.</p> <p><b>6 bouwhoogte</b></p> <p>De maximale bouwhoogte wordt aangegeven in de voorschriften. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil. De interne verdeling van deze maximale hoogte van het volume - verdiepingshoogte en vloer-plafondhoogte - is vrij te kiezen.</p> <p><b>7 kroonlijst</b></p> <p>De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.</p>

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

### TOELICHTEND

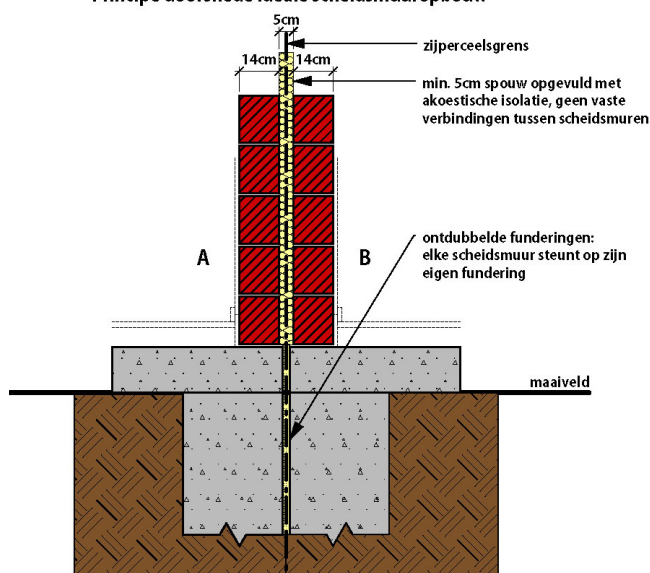
#### toelichting en visie

Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen hoofdvolumes over een gemeenschappelijke zijperceelsgrens en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide hoofdvolumes als volgt te worden opgebouwd:

Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige wand 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 voorzover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.

Tussen beide scheidingsmuren dient een vide van minimum 5 centimeter gelaten te worden, alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden, dus mogen er geen stijve verbindingen geplaatst worden tussen beide scheidsmuren opdat deze een akoestisch lek vormen.

Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw



De bouwheer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert die niet bedekt worden door scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in gevelmateriaal.

Deze afwerking, dit buitenspouwblad in gevelmaterialen, mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur, zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

## 8 koppeling grondgebonden woningen

### 8.1 aansluitwijze

De woningen die gebouwd worden in een zone voor gegroepeerde of geschakelde woningen dienen op de zijperceelsgrens aan te sluiten met hoofdvolume van het aanpalende perceel. Dit conform het bepaalde (minimum) gabariet waarbij de kroonlijst en nokhoogte op dezelfde hoogte met elkaar dienen aan te sluiten (ingeval van gelijk aantal bouwlagen). Het gabariet wordt bepaald in de voorschriften van de betreffende zone(s).

Ingeval van platte daken dient de kroonlijst met een bescheiden dakrandprofiel afgewerkt te worden.

Ingeval van hellende daken dient de kroonlijst afgewerkt te worden met een verholten goot.

### 8.2 opbouw van de scheidsmuur

Elke bouwheer heeft de verplichting om zijn deel van het scheidsmuurprofiel effectief te realiseren.

Dit betreft de muur gelegen in het minimum gabariet en gelegen langsheen de zijperceelsgrens waar koppeling met het hoofdvolume op het aanpalende perceel mogelijk is.

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Aanvullende insnijdingen die niet inherent zijn aan de detaillering van de architectuur maar eerder functioneel zijn van aard werden in de voorschriften van de zones opgenomen.

De samenstelling of opbouw van de buitenschil wordt weergegeven in de vergunningsaanvraag, en is controleerbaar bij de uitvoering.

Onder de levenscyclus van een materiaal worden volgende aspecten verstaan: grondstof; transport (van de grondstof); productie; transport (van het product); montage; gebruik; energie -en waterverbruik; onderhoud; reparatie; vervanging (indien de levensduur korter is dan die van het gebouw); afbraak; transport (van het afbraakmateriaal); afvalverwerking; storten; recyclagepotentieel.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### **9 insnijdingen/uitkragingen grondgebonden woningen**

Onder dit artikel worden de insnijdingen of uitkragingen bedoeld die inherent zijn aan de detaillering van de architectuur.

Als insnijding worden alle insprongen ten opzichte van het minimum gabariet hoofdgebouw bedoeld. Als uitkragingen worden alle uitsprongen ten opzichte van het maximum gabariet hoofdgebouw bedoeld. Uitbouwen van zowel het open type (balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten.

Volgende insnijdingen of uitkragingen zijn toegelaten:

- aan alle voorgevelvlakken en aan de oostelijke zijgevelvlakken van de percelen 75, 100, 101, 112, 121, 124 en 127.
- max. 0,60 meter buiten/binnen het gevelvlak
- tot op 0,60 meter van de boven en zijrand van het gevelvlak.
- uitkragingen vanaf een hoogte van 2,50 m boven het referentiepeil.
- een uitkraging in combinatie met een insnijding is toegelaten, totale diepte hiervan is 1 m.
- als een evenwichtig accent in het gevelvlak: max. 20% van het gevelvlak.

Bij sommige types werden in de voorschriften van de zones aanvullend insnijdingen van het gabariet toegelaten.

#### **10 duurzaam materiaalgebruik**

Volgende materialen worden uitgesloten van toepassing in de buitenschil van het gebouw:

materialen of bouwelementen die een excessieve belasting van milieu en gezondheid met zich meebrengen en dit over alle fases van de levenscyclus van het materiaal.

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p data-bbox="165 312 412 344">toelichting en visie</p> <p data-bbox="165 373 1205 539">Onder de belasting van milieu worden begrepen; de impact in de vorm van klimaatsverandering; ozonlaagaantasting; verzuring van bodem en waterbronnen; vermesting; fotochemische oxidantvorming; uitputting van abiotische grondstoffen. Onder de belasting van gezondheid wordt begrepen: menselijke toxiciteit; fijnstofvorming; ioniserende stralingseffecten op de mens; ecotoxiciteit; landgebruik; waterschaarste.</p> <p data-bbox="165 584 1205 679">De milieugerelateerde materiaalprestaties van gebouw(element)en (MMG) worden conform Europese normen terzake berekend. Het toetsteam en de bouwheer met zijn architect kunnen zich op dergelijke berekeningen baseren om tot een gemotiveerd voorstel te komen.</p> <p data-bbox="165 896 1205 992">Bij het verkavelingsplan is een kleurenkaart gevoegd. In de toelichtingsnota werden referentiebeelden voor elk kleurengamma toegevoegd. Deze beelden kunnen als hulpmiddel bij de toetsing van dit voorschrift gebruikt worden.</p>	<p data-bbox="1232 272 1675 336">stedenbouwkundige voorschriften</p> <p data-bbox="1232 373 2002 469">Als buitenschil van het gebouw worden alle buitenvlakken beschouwd; gevelopbouw, vloeropbouw van de gelijkvloerse verdieping, scheidsmuren in geval van gekoppelde of geschakelde woningen, en dakopbouw.</p> <p data-bbox="1232 513 2002 641">In een verantwoordingsnota die bij de vergunningsaanvraag gevoegd wordt dient een toetsing opgenomen te zijn van de gebruikte materialen en bouwelementen waaruit blijkt dat voor een haalbare duurzame oplossing gekozen werd.</p> <p data-bbox="1232 686 2002 750">Het college kan tevens een lijst vaststellen van materialen die op basis van een dergelijke berekening niet toelaatbaar zijn in de wijk.</p> <p data-bbox="1232 794 1473 826"><b>11 beeldkwaliteit</b></p> <p data-bbox="1232 865 1456 896"><b>11.1 kleurenpalet</b></p> <p data-bbox="1232 896 2002 992">In de verkaveling wordt voor de buitengevelvlakken en hellende dakvlakken van het hoofdvolume een kleurenpalet opgelegd zoals weergegeven op het plan.</p> <ul data-bbox="1232 1002 2002 1375" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1232 1002 2002 1098">• Kleurzone 1: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van wit tot lichtgrijs. Het kleur van de materialen voor het hellende dakvlak variëren van (donker)grijs tot zwart.</li><li data-bbox="1232 1107 2002 1235">• Kleurzone 2: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van beige tot lichtbruin. Het kleur van de materialen voor het hellende dakvlak dient in een donkerbruine kleur uitgevoerd te worden.</li><li data-bbox="1232 1244 2002 1375">• Kleurzone 3: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van bruin tot rood. Het kleur van de materialen voor het hellende dakvlak dient in een donkerbruine kleur uitgevoerd te worden.</li></ul>



## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>duurzame materialen = bijvoorbeeld paramentmetselwerk, natuursteen en imitatie natuursteen, hout, houtimitatiematerialen, aluminium, beton en/of pleisterwerk...</p> <p>Accent in kleurgebruik dient aan te sluiten op de kleurzones: bijvoorbeeld: in kleurenband 2 kan een accent kleur gekozen worden uit kleurenband 3. bijvoorbeeld: in hoofdvolume gelegen in kleurenband 1 wordt uitgevoerd in een lichtgrijze kleur. Een accent wordt gemaakt met een donkergrijze kleur.</p> <p>Dit voorschrift omschrijft de kleine vrijstaande tuinbergingen of serres gelegen in de private tuinzone.</p> <p>Hedendaagse of moderne woningen worden niet enkel functioneel ontworpen, materialen en duurzaamheid krijgen hun plaats op de voorgrond. Een moderne vormgeving wijkt niet veel af van de hedendaagse. Beiden onderscheiden zich door strakke lijnen, vernieuwende variatie in vormgeving en materiaalgebruik, sobere vormen, dynamische vlakken en (grote) raampartijen om lichtinval te maximaliseren. Bij een hedendaagse architectuur is het dakvlak eerder van traditionele aard (vormgeving en materiaalgebruik).</p> <p>Het is de doelstelling om zonnepanelen en verticale technische leidingen te integreren in het gabarriet. Dit door het verplicht te voorzien van een dakrand van 6,60m. Afhankelijk van de opbouw van het gebouw ontstaan hierdoor verhoogde dakranden. Zonnepanelen dienen vlakliggend of onder een beperkte hellingshoek (max. 40°) achter elkaar geplaatst en afgeschermd te worden door de dakrand. Dit om de zichtbaarheid te beperken. Dit is een beperking ten aanzien van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.</p>	<p>De gevel- en dakafwerking van het hoofdvolume dient te bestaan uit duurzame materialen.</p> <p>Accentkleuren zijn in ondergeschikte mate toegelaten indien:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dit accentkleur opgenomen werd in de hogere of lagere kleurenband</li><li>• of dit een donkere of lichtere variant betreft van het hoofdkleur.</li></ul> <p>Bijgebouwen dienen uit duurzame materialen vervaardigd te worden. De materialen en kleuren dienen identiek te zijn met deze van het hoofdgebouw.</p> <p>Ingeval de zone voor bijgebouwen niet grenst aan het openbaar domein en parkeren van de wagen er niet toegelaten is worden bijgebouwen vervaardigd uit hout of glas eveneens toegelaten.</p> <p><b>11.2 architectuur grondgebonden woningen</b></p> <p>De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving.</p> <p><b>11.3 technische constructies op platte daken</b></p> <p>■ <b>Zonnepanelen en verticale leidingen</b></p> <p>Zonnepanelen dienen vlakliggend of onder een beperkte hellingshoek achter elkaar geplaatst en afgeschermd te worden door de dakrand.</p>

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

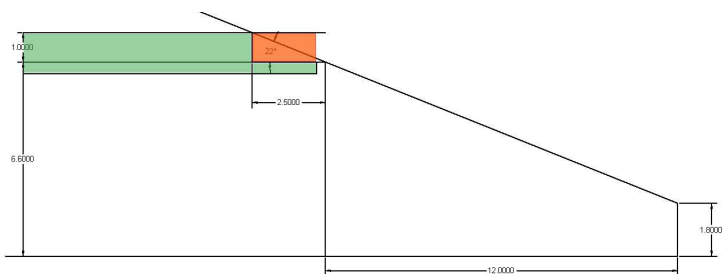
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Vanwege de hoogte van sommige toestellen zal integratie binnen het gabarriet voor zonneboilers en ventilatieunits niet mogelijk zijn. Indien deze niet binnen het gabarriet geplaatst worden hebben dergelijke constructies een negatieve impact op de beeldkwaliteit.

Zonneboilers zijn tot een maximale hoogte van 1 meter boven de dakrand vrijgesteld van vergunning. Omdat de hoogte van deze constructies niet altijd kan beperkt worden en dit zal resulteren tot constructies hoger dan de dakrand, m.a.w. hoger dan het maximum gabarriet, wordt dit deze gevallen toegelaten. In functie van de beeldkwaliteit werd een no-go-zone ten aanzien van de dakrand bepaald. Op deze manier wordt de zichtbaarheid van op de openbare weg beperkt. Deze no-go zone is van toepassing ten aanzien van alle vrije gevelwanden.

De no-go zone wordt bepaald door een zichthoogte van 1,80m en een afstand van 12,00m (maximale breedte aanpalende rijweg). Dit resulteert in een hellingshoek van 22°.



Tekening: voorbeeld hoek plaatsing zonneboilers en ventilatieunits

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

##### ■ zonneboilers en ventilatieunits

Er is een no-go-zone van 2,50 meter vanaf de dakrand ten aanzien van alle vrije gevelwanden. Buiten deze zone zijn deze constructies toegelaten tot een maximale hoogte van 1 meter boven de dakrand (= buiten het maximum gabarriet). Binnen het maximum gabarriet is de no-go-zone niet van toepassing en kunnen technische constructies toegelaten worden.

##### ■ architecturale inkapseling

Bij meergezinswoningen dienen de technische constructies, die gelegen zijn buiten het maximum gabarriet, door middel van een architecturale inkapseling een architecturaal geheel te vormen met het gebouw of aan het oog onttrokken te worden.

#### 11.4 technische constructies op hellende daken

Enkel zonnepanelen of zonneboilers zijn toegelaten, indien conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

#### 11.5 luifels

grondgebonden woningen:

Aan de zuidelijke gevelwanden op privaat domein is het plaatsen van luifels buiten het gabarriet toegelaten indien:

- een maximale overkraging van 90cm.
- tot op 0,60 meter van de boven en zijrand van het gevelvlak.

#### 12 tuinzone grondgebonden woningen

De tuinzone is het gedeelte van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone en hoofdzakelijk een groene aanleg krijgt.

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Siervijvers = vijver waarbij infiltratie in de ondergrond niet mogelijk is vanwege een folie of betonverharding.</p>	<p>Eventuele siervijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</p> <p><b>12.1 tuinpoortjes</b> De mogelijkheden m.b.t. het plaatsen van een tuinpoortje wordt per artikel bepaald. De tuinpoortjes hebben een maximale afmeting van 1,50 meter br x 1,80 meter hoog. De poortjes dienen uit hout of uit metaal vervaardigd te worden. De kleur dient te passen binnen de toegewezen kleurenband, in harmonie met het hoofd- en bijgebouw. Eveneens zijn houten poortjes in hun natuurlijke kleur en metalen poortjes in een donkergroene of zwarte kleur toegelaten.</p> <p><b>12.2 erfscheidingen</b> In de voorschriften wordt de plaatsing van de erfscheiding verduidelijkt. Ingeval van erfscheidingen ter hoogte van de perceelsgrenzen zijn enkel groene erfscheidingen toegelaten (tenzij anders bepaald per artikel). Groene erfscheiding = Hierbij dient <i>Carpinus betulus</i>, <i>Fagus sylvatica</i> of <i>Ligustrum vulgare</i> aangeplant te worden. Deze haagplanten kunnen met paal en draad begeleid worden. Eveneens is het plaatsen van een tuindraad incl. bovenpaal met een begroeiing van klimop toegelaten. De tuindraad dient in dit geval groen of zwart te zijn.</p>



## 1A. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1H

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

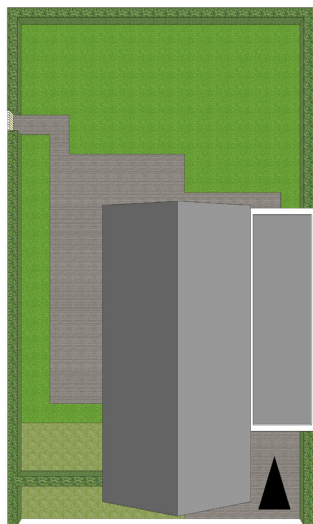
De zones voor vrijstaande woningen type 1H zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

Van toepassing op de 15 percelen met de nummers 60-68 en 113-118.

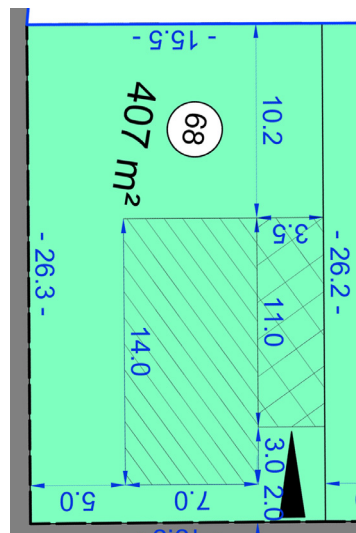
De percelen worden gekenmerkt door een maximum gabariet en aanduiding van de bouwzone, zie de deelzone 'hoofdgebouw' binnen de betrokken percelen op het verkavelingsplan.

De percelen worden eveneens gekenmerkt door een maximum gabariet en aanduiding van de bouwzone voor de bijgebouwen. Deze deelzone is de enige zone op het perceel waar een carport, garage en/of tuinberging kan opgericht worden. De deelzone 'bijgebouw' is telkens 3,5 meter breed en gelegen langs de noordelijk georiënteerde zijperceelsgrens zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

De percelen worden eveneens gekenmerkt door een bouwvrije zijdelingse private tuin aan de zuidelijke zijde.



Zone 1A: 3D model perceel 68



Zone 1A: VK perceel 68

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimum één en maximum twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- De toegang naar de deelzone 'bijgebouwen' werd aangeduid als 'verplichte oprit' en kan verhard worden. De maximale breedte van deze oprit is 6m.

#### 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van het bijgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan. Het maximum gabariet geldt als bovengrens. Er werd geen minimum gabariet bepaald, met uitzondering van een minimale kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw.

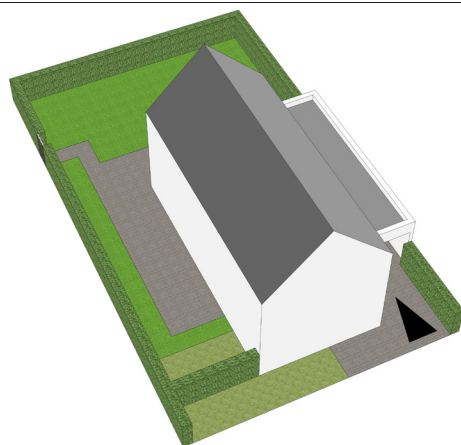
##### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden op 2 meter van de voorperceelsgrens.
- De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- De minimale kroonlijsthoogte is 3,40m, de maximale kroonlijsthoogte is 6,00 meter.
- De maximale nokhoogte is 9,50 meter.
- De specifiek aangeduide deelzone 'hoofdgebouw' kan volledig bebouwd worden.

## 1A. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1H

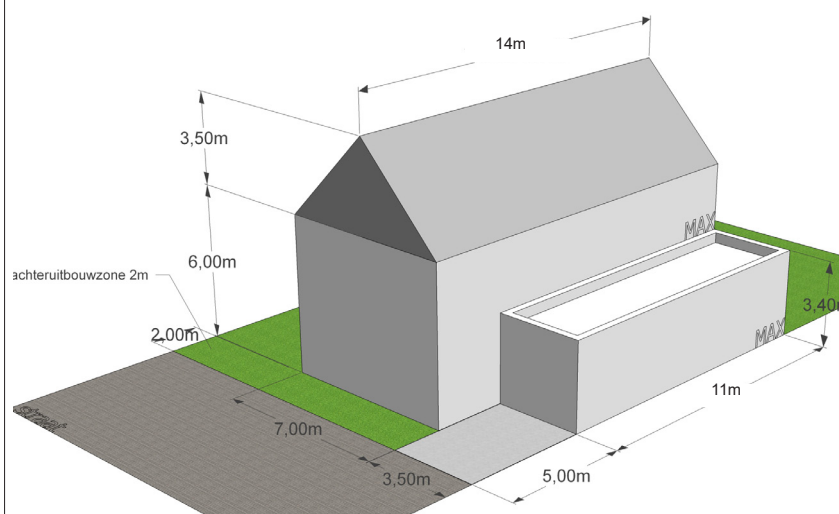
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Zone 1A: 3D model perceel 68

bijgebouwen = carport, garage, tuinberging, ...  
De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 3,00 meter van de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.



Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

Enkel schoorstenen-, ventilatieelementen en eenvoudige goten mogen beperkt afwijken van het maximum gabariet.

#### 2.2 bijgebouw

- De deelzone 'bijgebouw' is telkens gelegen langs de noordelijke zijperceelsgrens van het betrokken perceel.
- De inplanting van de deelzone springt 3 meter in ten aanzien van de deelzone hoofdgebouw.
- De bouwhoogte is max. 3,40 meter.
- De deelzone kan volledig bebouwd worden.

#### 3 dakvorm

De daken van het hoofdgebouw zijn zadeldaken met een nok verplicht loodrecht op de voorperceelsgrens. De dakvlakken zijn te realiseren onder een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45°.

Dakuitbouwen binnen het maximum gabariet zijn onder volgende voorwaarden toegelaten:

- Over maximaal ½ lengte van het dakvlak is een verticale wand evenwijdig aan de gevel met een maximale hoogte van 1,50 meter toegelaten.
- De dakuitbouwen dienen minium 1,50 meter van de uiterste hoeken van de gevels te vrijwaren.
- De maximale breedte van een dakuitbouw is 4,00 meter.

Alle daken van het bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

## 1A. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1H

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>30% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangegeuid werd als bouwzone (incl. voortuin).</p> <p>De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin.</p> <p>Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</p>	<p><b>4 inplanting van bebouwing tav de zijperceelsgrens</b></p> <p>Ingeval van een vrijstaande muur (ifv carport) of ingeval van een bijgebouw dient deze volledig op eigen perceel opgericht te worden en mag deze niet constructief gebruikt worden door de buur.</p> <p>In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende gooten of dakoversteken zijn niet toegelaten).</p> <p>Deze muur dient verplicht te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in dezelfde materialen als de voorgevel.</p> <p><b>5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p><b>5.1 verharding</b></p> <p>30% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.</p> <p><b>5.2 voortuinzone</b></p> <p>De voortuin betreft de zone gelegen tussen de voorperceelsgrens en de voorbouwlijn van de zone voor bijgebouwen. In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van oprit naar het bijgebouw, parking en toegang tot de woning. Eventuele parkeerplaatsen kunnen niet ingericht worden in de voortuinzone gelegen tussen de zijperceelsgrens en de bouwlijn van de zuidelijk georiënteerde gevel.</p> <p>De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven.</p> <p>Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.</p>

## 1A. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1H

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.</p> <p>Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.</p>	<p><b>5.3 erfscheidingen</b></p> <p>maximale hoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de voortuin zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter.</li><li>• Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.</li><li>• Op de scheiding tussen voortuin en private tuin is in de voortuin een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2,00 meter. Dit vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</li></ul> <p>Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegenis. Thv deze zijperceelsgrens of achterperceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje per perceel toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.</p>



## 1B. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1P

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

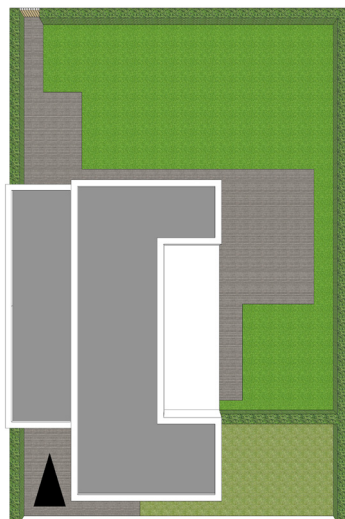
De zones voor vrijstaande woningen type 1P zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

Van toepassing op de 12 percelen met de nummers 1-8 en 20-23.

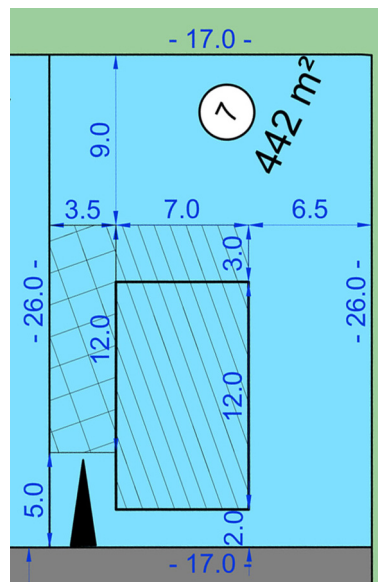
De percelen worden gekenmerkt door een verplicht minimum gabariet + inplanting van het hoofdvolume, zie de deelzone 'minimum gabariet' en 'hoofdgebouw' binnen de betrokken percelen op het verkavelingsplan.

De percelen worden eveneens gekenmerkt door de aanduiding van de inplanting van de bijgebouwen. Deze deelzone is de enige zone op het perceel waar een carport, garage en/of tuinberging kan opgericht worden. De deelzone 'bijgebouw' is telkens 3,5 meter breed en gelegen langs de noordelijk georiënteerde zijperceelsgrens zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Er werd een maximum gabariet bepaald.

De percelen worden eveneens gekenmerkt door een bouwrijpe zijdelingse private tuin aan de zuidelijke zijde.



zone 1B: 3D model perceel 7



zone 1B: VK perceel 7

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

## 1 bestemming

### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinshuizen.

### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimum één en maximum twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- De toegang naar de deelzone 'bijgebouwen' werd aangeduid als 'verplichte oprit' en kan verhard worden. De maximale breedte van deze oprit is 6m.

## 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabariet hoofdgebouw geven het verplicht te bouwen gabariet weer, enige uitzondering hierop zijn de mogelijke insnijdingen, zoals verder beschreven + in de algemene bepalingen. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

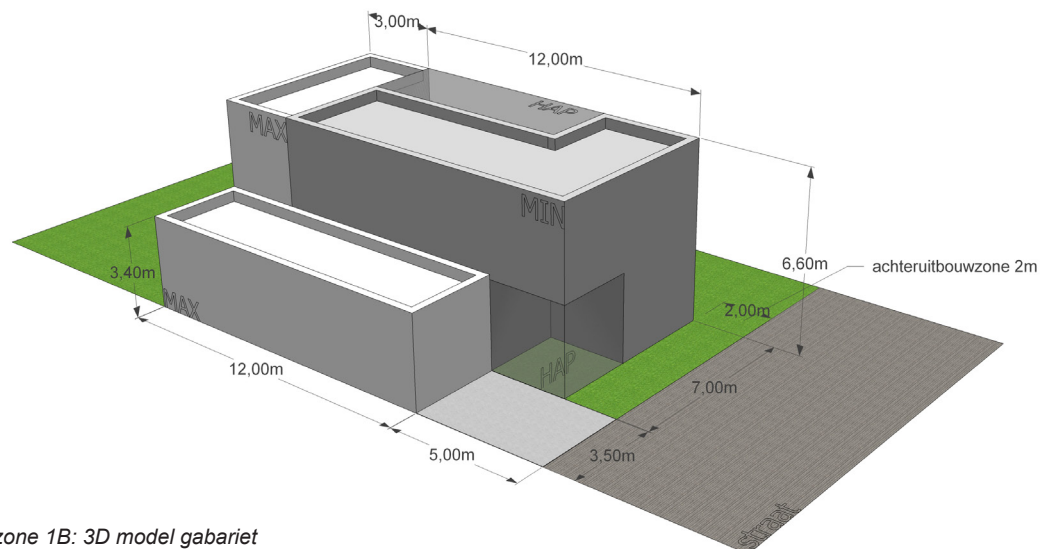
### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw is 7,00 meter breed.
- Het hoofdgebouw is min. 12,00 meter en max. 15,00 meter diep.
- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet.

## 1B. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1P

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



zone 1B: 3D model gabariet

bijgebouwen = carport, garage, tuinberging, ...

De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 3,00 meter van de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

Privacy van de burens: schending van de privacy, indien de inrij in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2 insnijdingen

Als insnijding worden beschouwd alle insprongen ten opzichte van het te bouwen minimum gabariet.

In de gelijkvloerse bouwlaag wordt 1 insnijding ter hoogte van 'verplichte oprit' toegelaten. De toegelaten insnijding start ter hoogte van het hoekpunt voorgevel en noordelijke zijgevel. De insnijding is maximaal 3m breed en 3m diep.

In de tweede bouwlaag is een tweede insnijding toegelaten. Deze insnijding kan maximaal 30 % van het bruto vloeroppervlakte beslaan. De insnijding kan onder de vorm van een balk of kubus.

#### 2.3 bijgebouw

- De deelzone 'bijgebouw' is telkens gelegen langs de noordelijke zijperceelsgrens van het betrokken perceel.
- De inplanting van de deelzone springt 3 meter in ten aanzien van de deelzone hoofdgebouw, met uitzondering van perceel 23. De zone voor bijgebouwen perceel 23 start op 5m van de deelzone hoofdgebouw.
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- De deelzone kan volledig bebouwd worden.

#### 3 dakvorm

Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

Dakterrassen zijn toegelaten indien:

- deze de privacy van de burens niet hindert,
- het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

## 1B. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1P

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>30% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangegeuid werd als bouwzone (incl. voortuin).</p> <p>De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin.</p> <p>Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</p>	<p><b>4 inplanting van bebouwing tav de zijperceelsgrens</b></p> <p>Ingeval van een vrijstaande muur (i.f.v. carport) of ingeval van een bijgebouw dient deze volledig op eigen perceel opgericht te worden en mag deze niet constructief gebruikt worden door de buur.</p> <p>In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende gooten of dakoversteken zijn niet toegelaten).</p> <p>Deze muur dient verplicht te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in dezelfde materialen als de voorgevel.</p> <p><b>5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p><b>5.1 verharding</b></p> <p>30% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.</p> <p><b>5.2 voortuinzone</b></p> <p>De voortuin betreft de zone gelegen tussen de voorperceelsgrens en de voorbouwlijn van de zone voor bijgebouwen. In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van oprit naar het bijgebouw, parking en toegang tot de woning. Eventuele parkeerplaatsen kunnen niet ingericht worden in de voortuinzone gelegen tussen de zijperceelsgrens en de bouwlijn van de zuidelijk georiënteerde gevel.</p> <p>De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven.</p> <p>Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.</p>

## 1B. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 1P

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>5.3 erfscheidingen</b></p> <p>Maximale hoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de voortuin zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter.</li><li>• Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.</li><li>• Op de scheiding tussen voortuin en private tuin is in de voortuin een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2,00 meter. Dit vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</li></ul> <p>Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegenis. T.h.v. deze zijperceelsgrens of achterperceelsgrens is in de private één tuinpoortje per perceel toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.</p>

## 2. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 2

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

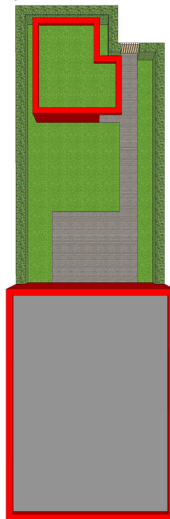
Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor gegroepeerde woningen type 2 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op 27 percelen met de nummers 32 -> 34, 38, 39, 43 -> 47, 58, 59 en 69 -> 83.

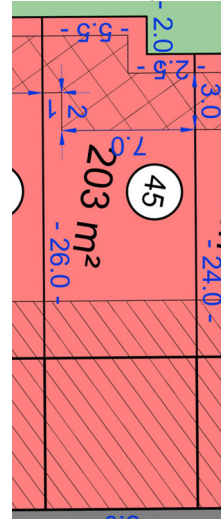
De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op de rooilijn. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. Enige afwijkingen van het minimum gabariet werden beschreven onder 'insnijdingen' of onder de algemene bepalingen. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens.

Parkeren wordt collectief voorzien op wandelafstand (zone 15: zone voor collectieve privaatieve parking). Hierdoor is parkeren op eigen perceel niet mogelijk, met uitzondering van de percelen 33, 34, 38 en 39. Voor deze percelen werd een eerste parkeerplaats voorzien in zone 15, echter is het voor deze percelen mogelijk om een tweede parkeerplaats op eigen terrein in te richten. Voor percelen 58 en 59 is parkeren op eigen terrein wel toegelaten waardoor er geen collectieve privaatieve parkeerplaats voor deze percelen werd voorzien.

Het oprichten van een bijgebouw is mogelijk achteraan het perceel in de specifiek aangeduide deelzone 'bijgebouw'.



zone 2: 3D model perceel 45



zone 2: VK perceel 45

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinwoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- parkeerplaats percelen 32->34, 38, 39, 43->47 en 69->83:
  - Per perceel is een private autostaanplaats voorzien. Deze autostaanplaats bevindt zich niet op het perceel van de woning maar wordt gebundeld voorzien op wandelafstand.
  - Het inrichten van een tweede autostaanplaats is in de deelzone 'hoofdgebouw' voor de percelen 33, 34, 38 en 39 toegelaten (zie onderdeel insnijdingen).
  - In de deelzone 'bijgebouwen' is parkeren van de auto niet toegelaten.
- parkeerplaats percelen 58 en 59: per perceel dient minimum één en maximum twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.

#### 2 gabariet

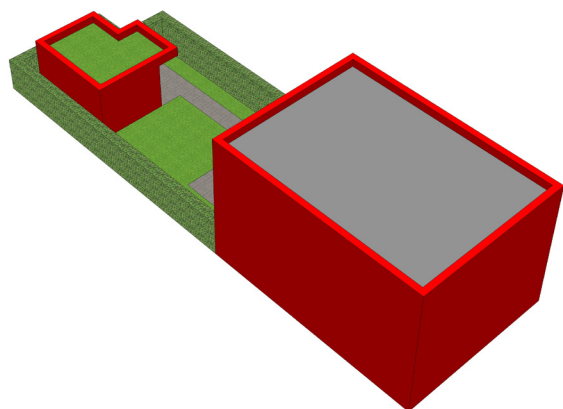
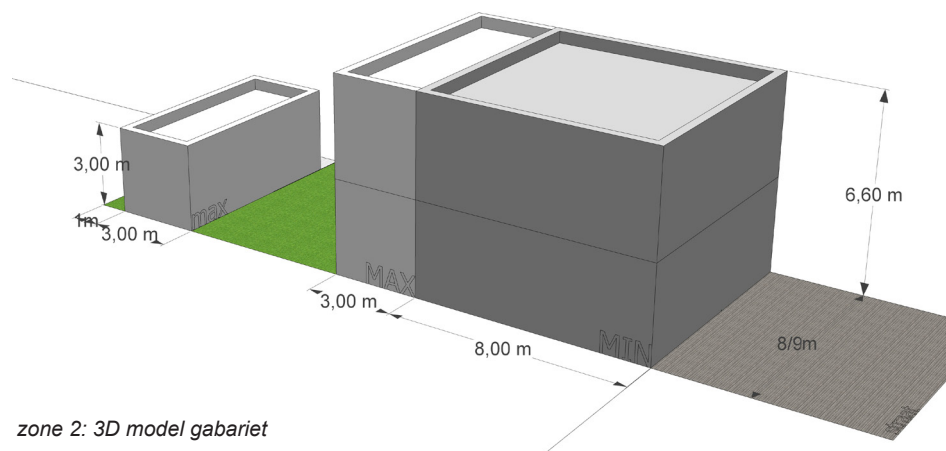
Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer, enige uitzondering hierop zijn de mogelijke insnijdingen, zoals verder beschreven + in de algemene bepalingen. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

## 2. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 2

### TOELICHTEND

toelichting en visie



Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- De inplanting van het hoofdgebouw werd aangeduid op de rooilijn. Het hoofdgebouw is min. 8,00 meter en max. 11,00 meter diep.
- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet.

#### 2.2 insnijdingen

Als insnijdingen worden alle insprongen ten opzichte van het verplicht te bouwen gabariet beschouwd.

Voor de percelen 33, 34, 38 en 39 is een insnijding in de voorgevel toegelaten. De toegelaten insnijding heeft een maximale breedte van 3,5 meter en een maximale diepte van 5,50m.

#### 3 dakvorm

Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

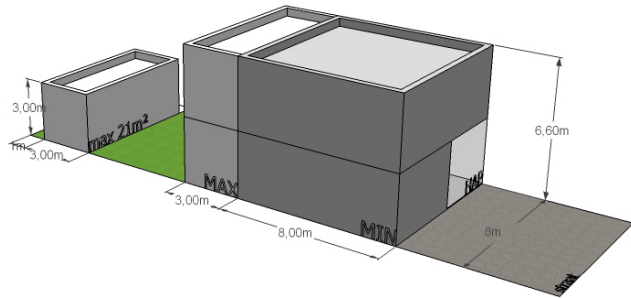
Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:

- deze de privacy van de burens niet hindert,
- het terras, de leuning (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

## 2. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 2

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



zone 2: 3D model gabariet met insnijding, perceel 33

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 4 bijgebouw

De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 1 meter van de achterperceels-grens (m.u.v. percelen 58 en 59). Het betreft een aanduiding van de mogelijke inplanting van het bijgebouw.

Bouwvoorschriften (m.u.v. percelen 58 en 59):

- bouwhoogte max. 3 meter (plat dak).
- inplanting op min. 1,00 meter van de zijperceelsgrens of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. De inplanting op 0,00 meter is slechts langs 1 zijdelingse zijperceelsgrens toegelaten.
- oppervlakte:
  - max. 100% van de aangeduide bouwzone, indien wordt voldaan aan de inplantingsvoorwaarden.
  - percelen 70 -> 75, 77, 78, 81 en 82: max. 10m<sup>2</sup>

Bouwvoorschriften percelen 58 en 59:

- het bijgebouw is max. 12,00m diep.
- Het gabariet is max. 4,00 meter breed en de bouwhoogte max. 3,40m.
- Het bijgebouw dient uit duurzame materialen vervaardigd te worden. De materialen en kleuren dienen identiek te zijn met deze van het hoofdgebouw.
- Afwerking tav de zijperceelsgrens:
  - Ingeval van een vrijstaande muur (ifv carport) of ingeval van een bijgebouw dient deze volledig op eigen perceel opgericht te worden en mag deze niet constructief gebruikt worden door de buur.
  - In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).

## 2. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 2

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De niet verharde tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</p> <p>Om de bestemmingsvoorwaarden te kunnen realiseren is het verharderen van de deelzone bijgebouwen bij de percelen 58 en 59 in functie van een parkeerplaats of oprit toegelaten.</p> <p>openbaar domein = zone 13 (zone voor openbare wegenis) en zone 14 (zone voor openbaar groen).</p>	<p><b>5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p>Ingeval van halfopen bebouwing is een brievenbuselement toegelaten op de rooilijn.</p> <p><b>5.1 verhardingen</b> Toegelaten verhardingspercentage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Percelen 32, 33, 34, 38, 39, 43 -&gt; 47, 58, 59, 69, 76, 79, 80 en 83: 30% van de tuinruimte kan verhard worden.</li> <li>• Percelen 70 -&gt; 75, 77, 78, 81 en 82: 25% van de tuinruimte kan verhard worden.</li> </ul> <p>In de tuinruimte is verharding enkel toegelaten in functie van terras of wandelpaden.</p> <p>De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen verhard worden conform de toegelaten bebouwingsoppervlakte.</p> <p><b>5.2 erfscheidingen</b> Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinruimte rakend aan het openbaar domein en rakend aan de contourgrens van de verkaveling is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen is een groene erfscheiding toegelaten. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.</p> <p>Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegenis. Thv deze perceelsgrenzen is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.</p>



### 3. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 3

#### TOELICHTEND

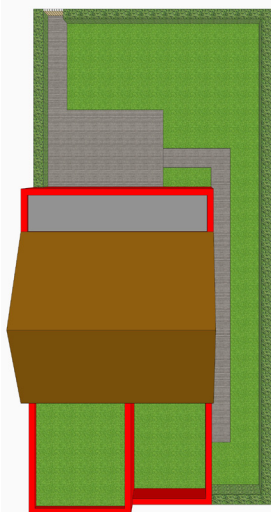
##### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

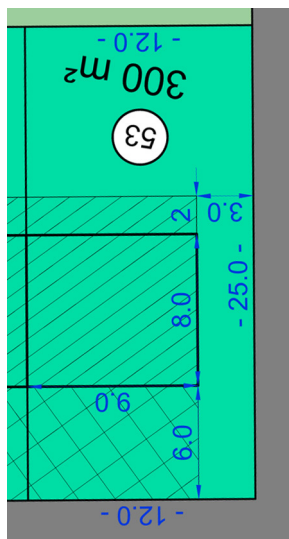
De zones voor gegroepeerde woningen type 3 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op 26 percelen met de nummers 53 -> 57, 88 -> 91, 98 -> 100, 110, 111, 112, 119, 120, 121 en 125 -> 132.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op 6 meter van de rooilijn. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld t.h.v. de gemene zijperceelsgrens.

De percelen worden eveneens gekenmerkt door de mogelijkheid tot het bouwen van een volume in de voorbouwzone. De zone tussen de rooilijn en de inplanting van het hoofdgebouw werd aangeduid als zone voor bijgebouwen. In deze zone kunnen 2 autostaanplaatsen ingericht te worden, dit kan onder de vorm van parking, luifel of garage. Deze bouwzone kan volledig bebouwd worden of ingericht worden als voortuin.



zone 3: 3D model perceel 53



zone 3: VK perceel 53

#### VERORDENEND

##### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimaal één en maximaal twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- De maximale breedte van een oprit is 6m.
- Maximum 30% van de zone voor bijgebouwen is bestemd als woonbestemming.

#### 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van het bijgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

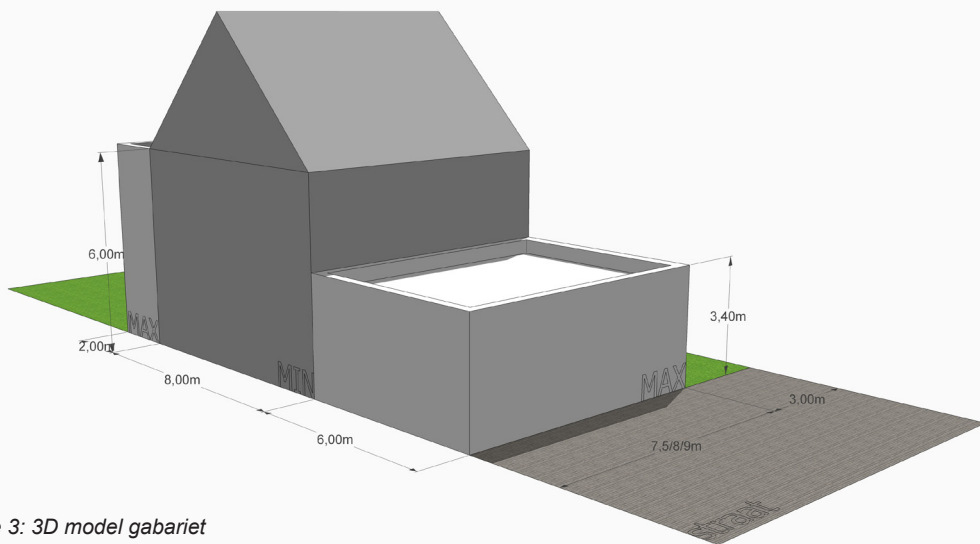
##### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- Het hoofdgebouw wordt ingeplant op 6 meter van de voorperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is min. 8,00 meter en max. 10,00 meter diep.
- Voor het minimum gabariet is de kroonlijsthoogte 6,00 meter en de nokhoogte 10,00 meter.
- Voor het maximum gabariet is de maximale kroonlijsthoogte 6,00 meter.

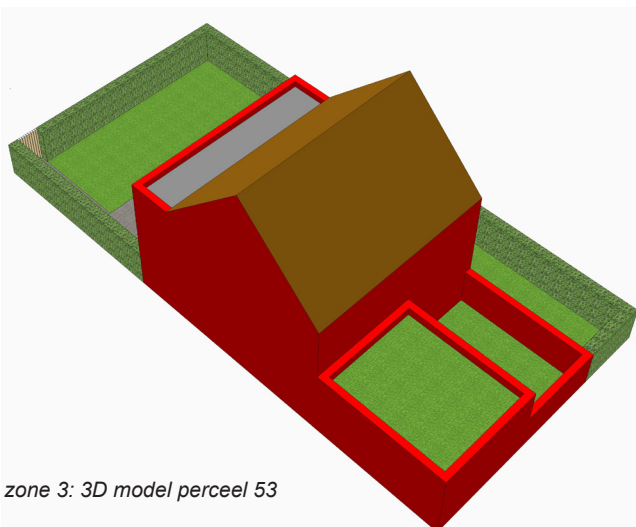
### 3. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 3

#### TOELICHTEND

##### toelichting en visie



zone 3: 3D model gabariet



zone 3: 3D model perceel 53

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

#### VERORDENEND

##### stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2 bijgebouw

- De deelzone 'bijgebouw' is gelegen tussen de voorperceelsgrens en de deelzone 'hoofgebouw'.
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- De bouwdiepte is max. 6,00 meter.
- Ingeval van een gevelwand ter hoogte van de rooilijn zijn gevelopeningen mogelijk indien doordacht en met een architecturale kwaliteit. Er is maximaal 1 garagepoort toegelaten.

#### 3 dakvorm

De daken van het minimumgabariet van het hoofgebouw is verplicht te realiseren als zadeldak met een nok evenwijdig aan de voorperceelsgrens. De dakvlakken zijn te realiseren onder een dakhelling van 45°.

De daken van het hoofgebouw gelegen buiten het minimumgabariet en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°. Ter hoogte van de koppeling van de hoofgebouwen en bijgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

### 3. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 3

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De niet te verhardende tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</p> <p>De tuinzone betreft alle perceelsdelen met uitzondering van de delen gelegen in een deelzone voor bebouwing.</p> <p>Indien er ter hoogte van de erfscheiding een gecategoriseerde waterloop aanwezig is dan dient de erfscheiding te voldoen aan enkele specifieke bepalingen. Er is een erfdienstbaarheid van 5 meter, te meten vanaf de taludinsteek van de waterloop. Binnen deze zone wordt o.m. een haag toegelaten, dit evenwijdig met de loop van de beek en op een afstand van minimaal 0,75 meter en maximaal 1 meter van de taludinsteek van de waterloop. Deze afsluiting of haag mag niet hoger zijn dan 1,5 meter. Een afsluiting dwars op de waterloop kan in de vijfmeterstrook, maar moeten voldoende breed kunnen opengezet worden.</p> <p>In deze vijfmeterstrook zijn eveneens specifieke bepalingen van kracht m.b.t.o.m. verhardingen.</p>	<p><b>4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p><b>4.1 verharding</b> toegelaten verhardingspercentage:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• percelen 53, 57, 88 -&gt; 91, 98, 100, 110, 111, 112, 119, 121, 125, 127 -&gt; 132: 30% van de tuinruimte kan verhard worden</li><li>• percelen 54, 55, 56, 99, 120, 126: 25% van de tuinruimte kan verhard worden.</li></ul> <p>De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen 100% verhard worden.</p> <p><b>4.2 voortuinzone</b> De voortuin betreft de zone gelegen tussen de rooilijn (evenwijdig aan de voorbouwlijn) en de voorbouwlijn van het hoofdgebouw niet aangeduid als deelzone voor bijgebouwen (halfopen woningen). In deze voortuinzone zijn verhardingen toegelaten voor wandelpaden. Verharding voor eventuele parkeerplaatsen kunnen niet ingericht worden in deze tuinruimte, met uitzondering van perceel 132. In de voortuin van perceel 132 zijn verhardingen ifv parkeerplaatsen toegelaten.</p> <p>Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.</p> <p><b>4.3 erfscheidingen</b> Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone rakend aan het openbaar domein of contour verkavelingsplan is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht, m.u.v. de voorperceelsgrens van perceel 132. Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen en ter hoogte van de voorperceelsgrens van perceel 132 is een groene erfscheiding toegelaten. Deze erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.</p>

### 3. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 3

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een tuinmuur kan opgetrokken worden ter hoogte van de erfscheiding in de zone voor bijgebouwen. De hoogte en afwerking dient te voldoen aan de algemene bepalingen en aan artikel 3.2.2.</p>	<p>Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegenis. T.h.v. deze perceelsgrenzen is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten.</p> <p>In de deelzone voor bijgebouwen is een groene erfscheiding of een tuinmuur (indienen conform de inrichtingsvoorwaarden mbt de deelzone) toegelaten.</p>

## 4. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 4

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

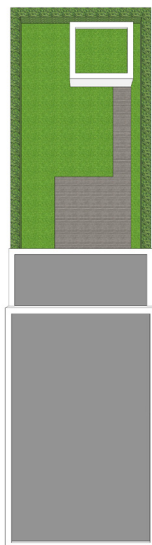
Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor gegroepeerde woningen type 4 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op 12 percelen met de nummers 92 -> 97 en 104 -> 109.

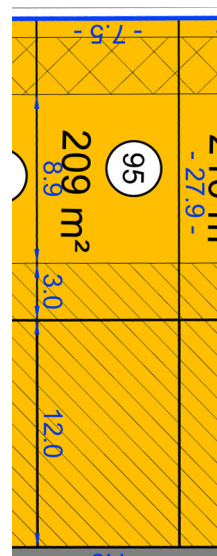
De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op de rooilijn. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. Enige afwijkingen van het minimum gabariet werden beschreven onder 'insnijdingen' en onder de algemene bepalingen. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens.

Parkeren wordt collectief voorzien op wandelafstand. Hierdoor is parkeren op eigen perceel niet mogelijk, met uitzondering van de percelen 96, 97, 105, 106, 108 en 109.

Het oprichten van een bijgebouw is mogelijk achteraan het perceel in de specifiek aangeduide deelzone 'bouwgebouw'.



Zone 4: 3D model perceel 95



Zone 4: VK perceel 95

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel is een private autostaanplaats voorzien. Deze autostaanplaats bevindt zich niet op het perceel van de woning maar werd gebundeld voorzien op wandelafstand.
- Het inrichten van een tweede autostaanplaats is in de deelzone 'hoofdgebouw' voor de percelen 96, 97, 104, 105, 108 en 109 toegelaten (zie onderdeel insnijdingen).
- In de deelzone 'bijgebouwen' is parkeren van de auto niet toegelaten.

#### 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer, enige uitzondering hierop zijn de mogelijke insnijdingen, zoals verder beschreven + in de algemene bepalingen. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

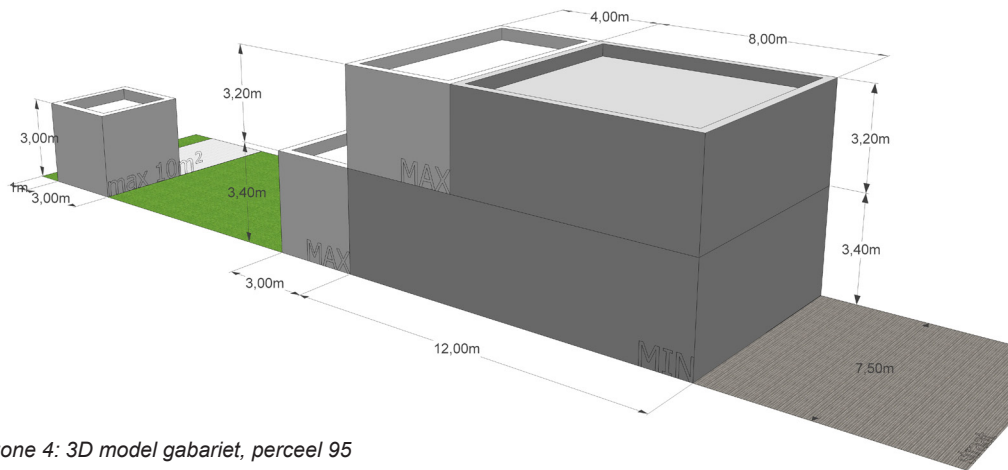
##### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- De inplanting van het hoofdgebouw werd aangeduid op de voorperceelsgrens. Het hoofdgebouw is gelijkvloers min. 12,00 meter of max. 15,00 meter diep. Op de verdieping is het hoofdgebouw min. 8,00 meter of max. 12,00 meter diep.

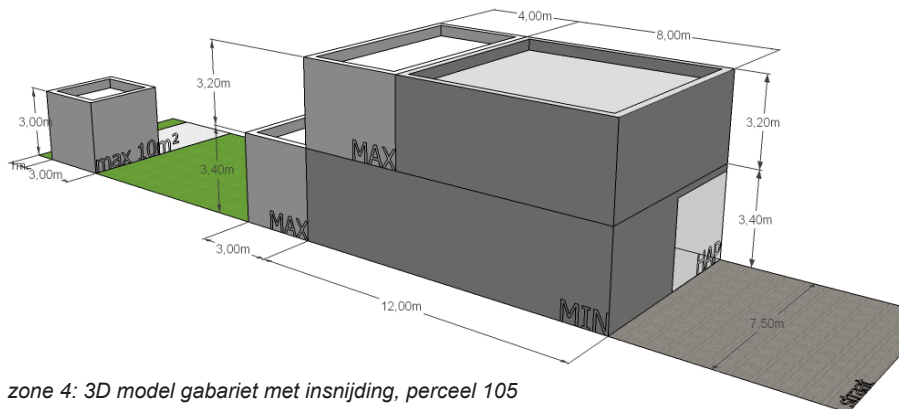
## 4. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 4

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



zone 4: 3D model gabariet, perceel 95



zone 4: 3D model gabariet met insnijding, perceel 105

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet. Enige uitzondering hierop is het maximum gabariet van de gelijkvloerse verdieping. Deze bouwhoogte is max. 3,40m.

### 2.2 insnijdingen

Als insnijdingen worden alle insprongen ten opzichte van het verplicht te bouwen gabariet beschouwd.

Voor de percelen 96, 97, 104, 105, 108 en 109 is een insnijding in de voorgevel toegelaten. De toegelaten insnijding heeft een maximale breedte van 3,5 meter en een maximale diepte van 5,50m.

### 3 dakvorm

Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen, dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

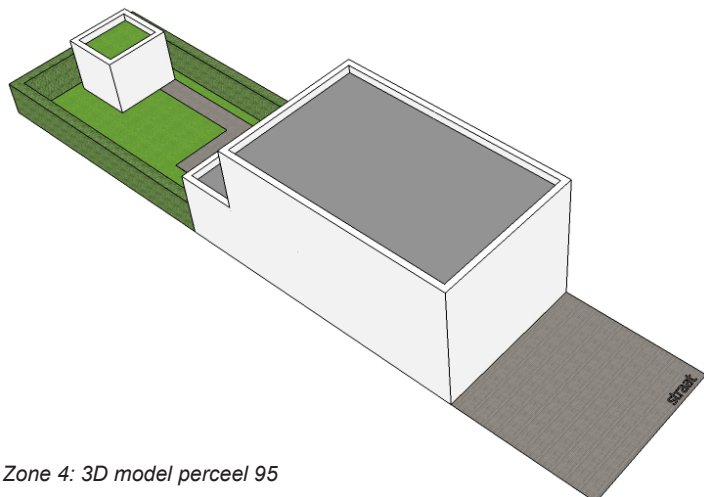
Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:

- deze de privacy van de burens niet hindert,
- het terras, de leuning (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

## 4. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 4

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Zone 4: 3D model perceel 95

De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De niet verharde tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 4 bijgebouw

De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 1 meter van de achterperceelsgrens. Het betreft een aanduiding van de mogelijke inplanting van het bijgebouw.

bouwvoorschriften:

- bouwhoogte max. 3 meter (plat dak).
- inplanting op min. 1,00 meter van de zijperceelsgrens of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. De inplanting op 0,00 meter is slechts langs 1 zijdelingse zijperceelsgrens toegelaten.
- oppervlakte:
  - percelen 92, 97 en 109: max. 100% van de aangeduide bouwzone, indien wordt voldaan aan de inplantingsvoorwaarden.
  - overige percelen: max. 10 m<sup>2</sup>

#### 5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Ingeval van halfopen bebouwing is een brievenbuselement toegelaten op de rooilijn.

##### 5.1 verharding

Toegelaten verhardingspercentage:

- percelen 92, 97 en 109: 30% van de tuinruimte kan verhard worden.
- overige percelen: 25% van de tuinruimte kan verhard worden.

De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen verhard worden conform de toegelaten bebouwingsoppervlakte.

#### 4. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 4

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>5.2 erfscheidingen</b></p> <p>Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinruimte rakend aan het openbaar domein is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen is een groene erfscheiding toegelaten. De groene erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00 meter en een minimale hoogte van 1,50m.</p> <p>De percelen 92, 97 en 109 grenzen aan de zone openbare wegen. Thv deze perceelsgrenzen is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.</p>



## 5. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 5 PATIO

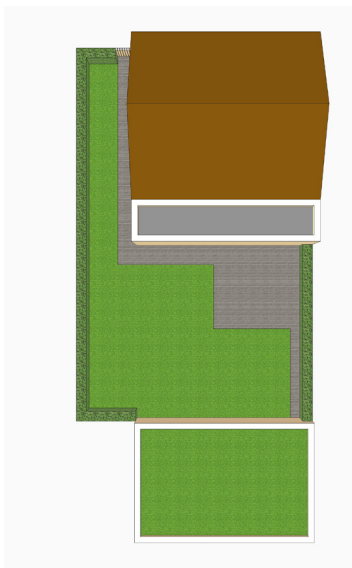
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

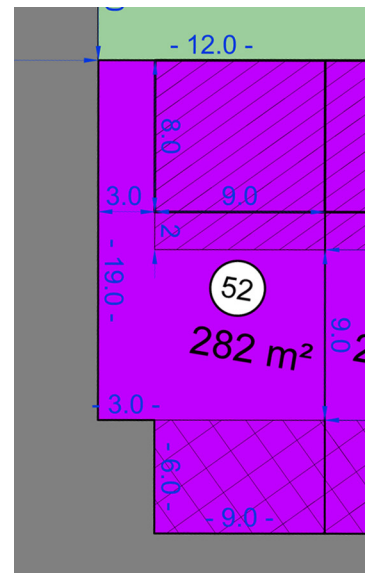
Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor gegroepeerde woningen type 5 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op 11 percelen met de nummers 48 -> 52, 101, 102, 103, 122, 123 en 124.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op de achterperceelsgrens. Ter hoogte van de voorperceelsgrens is een bouwzone voor bijgebouwen. Hierdoor ontstaat een centrale patio-tuin. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens. In de zone voor bijgebouwen kunnen 2 autostaanplaatsen ingericht te worden. Minimaal dient er ter hoogte van de rooilijn een tuinmuur van min 1,80m hoogte gebouwd te worden. De overige zone kan ingericht worden als tuin.



Zone 5: 3D model perceel 52



Zone 5: VK perceel 52

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimaal één en maximaal twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- Maximum 30% van de zone voor bijgebouwen is bestemd als woonbestemming.

#### 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van het bijgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

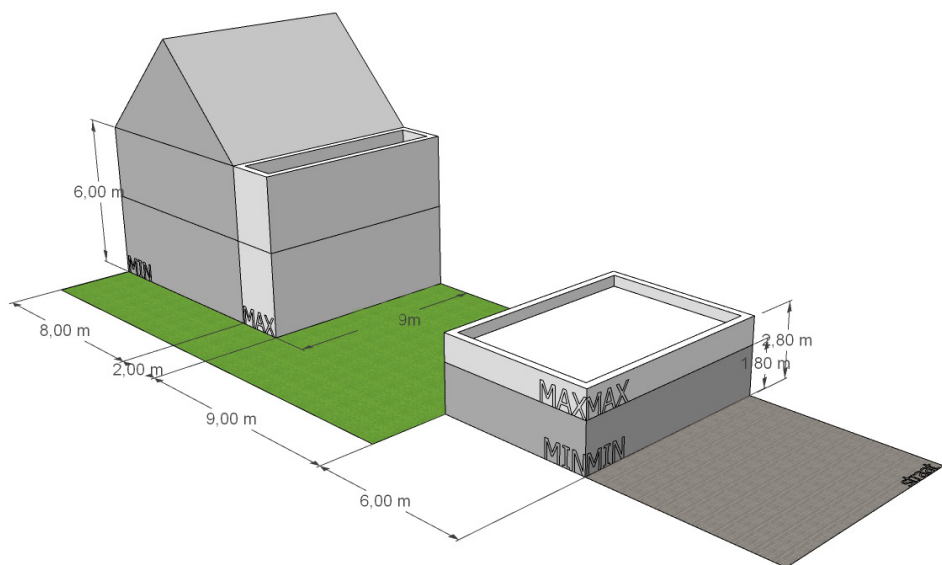
##### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de achterperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is min. 8,00 meter en max. 10,00 meter diep.
- De maximale kroonlijsthoogte is 6,00 meter.
- De maximale nokhoogte is 10,00 meter.

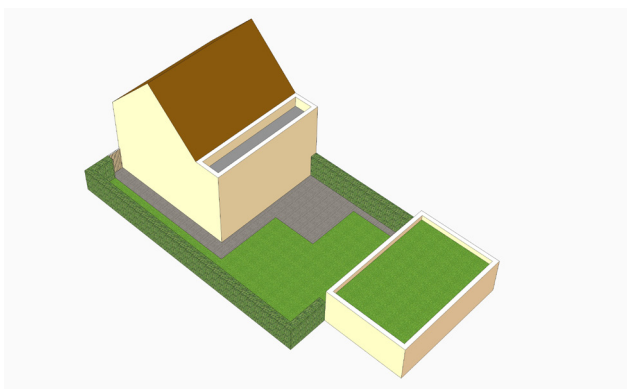
## 5. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 5 PATIO

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Zone 5: 3D model gabariet



Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

Zone 5: 3D model perceel 52

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2 bijgebouw

- Het bijgebouw wordt gebouwd op de voorperceelsgrens.
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- De bouwdiepte is maximum 6,00 meter.
- Ter hoogte van de voorperceelsgrens en zijperceelsgrenzen waar geen bijgebouw kan aangebouwd worden dient minimum een tuinmuur met een minimale hoogte van 1,80 meter geplaatst te worden. Deze tuinmuur dient volledig op eigen terrein opgericht te worden. In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).
- In de gevelwand geplaatst op de voorperceelsgrens zijn gevelopeningen mogelijk indien doordacht en met een architecturale kwaliteit. Er is maximaal 1 garagepoort toegelaten.

#### 3 dakvorm

De daken van het minimumgabariet van het hoofgebouw is verplicht te realiseren als zadeldak met een nok evenwijdig aan de voorperceelsgrens. De dakvlakken zijn te realiseren onder een dakhelling van 45°.

De daken van het hoofgebouw gelegen buiten het minimumgabariet en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°. Ter hoogte van de koppeling van de hoofdebouwen en bijgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

## 5. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 5 PATIO

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De niet te verharden tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</p> <p>De tuinzone betreft alle perceelsdelen met uitzondering van de delen gelegen in een deelzone voor bebouwing.</p>	<p><b>4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p><b>4.1 verharding</b> toegelaten verhardingspercentage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Percelen 48, 52, 101, 103, 122 en 124: 30% van de tuinruimte kan verhard worden.</li> <li>• Percelen 49, 50, 51, 102 en 123: 25% van de tuinruimte kan verhard worden.</li> </ul> <p>De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.</p> <p><b>4.2 voortuinzone</b> De voortuin betreft de zone gelegen naast de deelzone voor bijgebouwen, in geval van halfopen bebouwing. In deze voortuinzone zijn verhardingen toegelaten voor wandelpaden. Verharding voor eventuele parkeerplaatsen kunnen niet ingericht worden in deze tuinruimte.</p> <p>Een brievenbuselement is toegelaten op de voorperceelsgrens.</p> <p><b>4.3 erfscheidingen</b> Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone rakend aan het openbaar domein is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen is een groene erfscheiding toegelaten. Deze erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.</p> <p>Sommige percelen grenzen aan de openbare groenzone of zone openbare wegenis. Thv de voor- of achterperceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.</p>



## 6. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 6

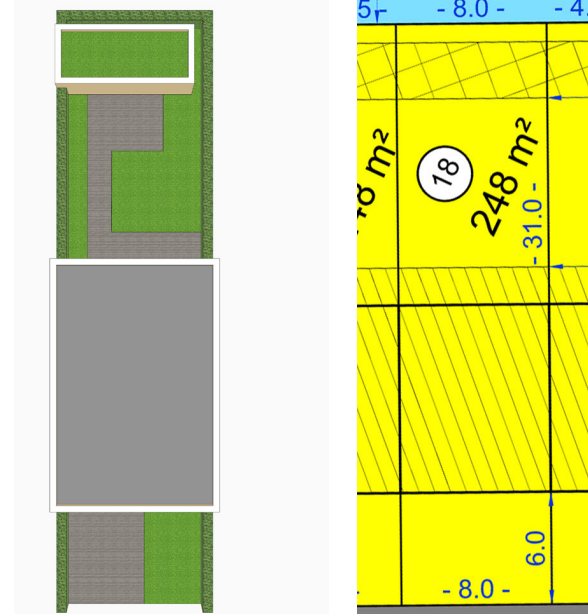
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor gegroepeerde woningen type 6 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op 6 percelen met de nummers 14 -> 19.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op 6 meter van de voorperceelsgrens. Hierdoor ontstaat een bouwvrije voortuinzone. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens. Parkeren op het perceel is niet mogelijk, met uitzondering van het perceel 14. Het oprichten van een bijgebouw is mogelijk achteraan het perceel in de specifiek aangeduide deelzone 'bouwgebouw'.



Zone 6: 3D model perceel 18

Zone 6: VK perceel 18

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinwoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- parkeerplaats percelen 15-19:
  - Per perceel is een private autostaanplaats voorzien. Deze autostaanplaats bevindt zich niet op het perceel van de woning maar wordt gebundeld voorzien op wandelafstand.
  - Het inrichten van één parkeerplaats in de voortuin is toegelaten.
  - In de deelzone 'bijgebouwen' is parkeren van de auto niet toegelaten.
- parkeerplaats perceel 14: er dient één autostaanplaats ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'. De toegang werd aangeduid als 'verplichte oprit' en kan verhard worden.

#### 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van het bijgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

##### 2.1 hoofdgebouw

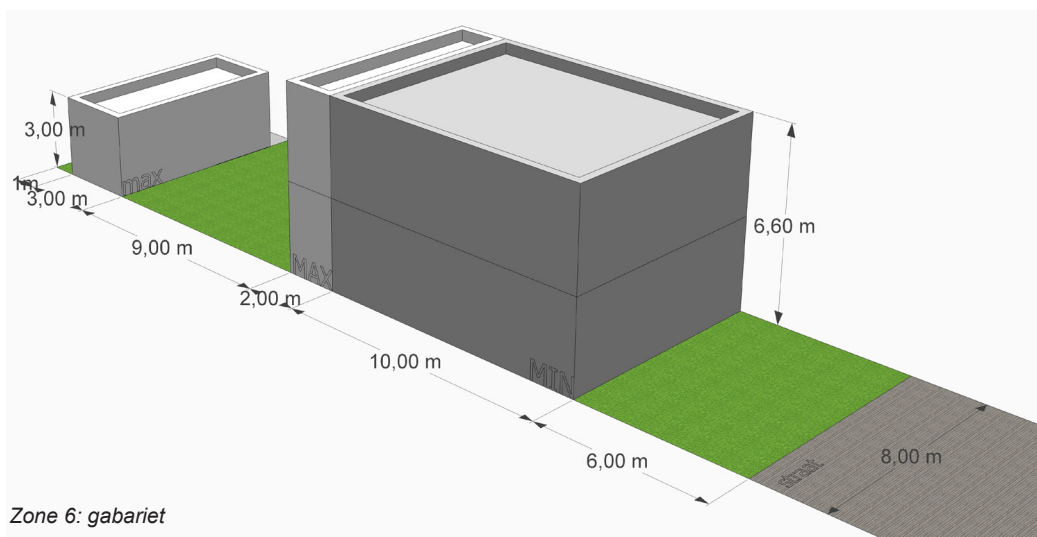
- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- De inplanting van het hoofdgebouw is gelegen op 6,00 meter van de voorperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is min. 10,00 meter en max. 12,00 meter diep.

## 6. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 6

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.



### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet.

#### 3 dakvorm

Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen, dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:

- deze de privacy van de burens niet hindert,
- het terras, de leuning (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

#### 4 bijgebouw

De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 1 meter van de achterperceelsgrens (m.u.v. perceel 14). Het betreft een aanduiding van de mogelijke inplanting van het bijgebouw.

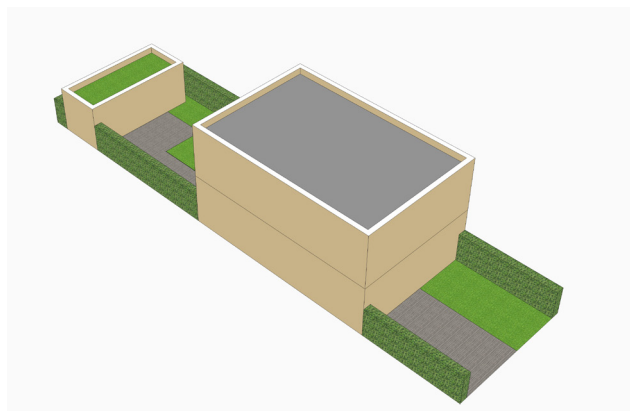
De deelzone 'bijgebouw' van perceel 14 raakt de achterperceelsgrens.

- bouwvoorschriften (m.u.v. perceel 14):
  - bouwhoogte max. 3 meter (plat dak).
  - inplanting op min. 1,00 meter van de zijperceelsgrens of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. De inplanting op 0,00 meter is slechts langs 1 zijdelingse zijperceelsgrens toegelaten.
  - oppervlakte:
    - percelen 15-18: max. 21 m<sup>2</sup>

## 6. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 6

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Zone 6: 3D model perceel 18

De tuinruimte is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De niet te verhardende tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- perceel 19: max. 100% van de aangeduide bouwzone, indien wordt voldaan aan de inplantingsvoorwaarden.
- bouwvoorschriften perceel 14:
  - Het bijgebouw is max. 8,00 meter diep.
  - Het gabariet is max. 4,00 meter breed.
  - De bouwhoogte is max. 3,00 meter.
  - De deelzone kan volledig bebouwd worden.
  - inplanting van bijgebouwen tav de perceelsgrens:
    - Ingeval van een vrijstaande muur (ifv carport) of ingeval van een bijgebouw dient deze volledig op eigen perceel opgericht te worden en mag deze niet constructief gebruikt worden door de buur.
    - In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).
    - De zichtbare geveldelen van deze muur dient verplicht te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in dezelfde materialen als de voorgevel.

### 5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

#### 5.1 verharding

Toegelaten verhardingspercentage:

- Percelen 14-18: 40% van de tuinruimte kan verhard worden.
- Perceel 19: 30% van de tuinruimte kan verhard worden.

De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.

## 6. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 6

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>5.2 voortuinzone</b></p> <p>De voortuin betreft de zone gelegen tussen de voorperceelsgrens en de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</p> <p>In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van tuinrichting. Er is maximaal 1 parkeerplaats toegelaten. Ingeval een parkeerplaats wordt ingericht dient deze steeds vrij toegankelijk te blijven.</p> <p>Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.</p> <p><b>5.3 private tuin</b></p> <p>Bij perceel 14 is een overdekte parkeerplaats toegelaten, eveneens is het toegelaten om de ruimte tussen de rooilijn en het bijgebouw te verharden i.f.v. oprit.</p> <p><b>5.4 erfscheidingen</b></p> <p>Maximale hoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de voortuin zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter.</li><li>• Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen van de tuinruimte dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.</li><li>• Op de scheiding tussen voortuin en private tuin is een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2 meter. Dit vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</li></ul> <p>Perceel 19 grenst aan de openbare groenzone. Thv deze perceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.</p>



## 7. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN TYPE 7

### TOELICHTEND

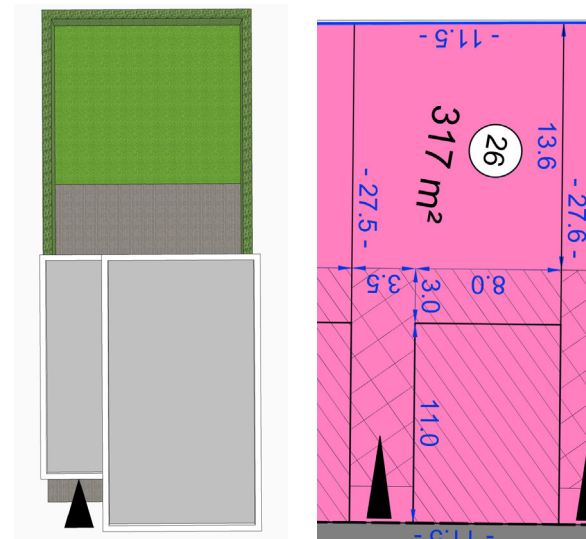
#### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zones voor geschakelde woningen type 7 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op de 7 percelen met de nummers 24 -> 27 en 35 -> 37.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op de rooilijn. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De hoofdgebouwen worden gekenmerkt door hun inplanting langsheen de noordelijke zijperceelsgrens ( m.u.v. perceel 24).

De percelen worden eveneens gekenmerkt door de aanduiding van een bouwzone voor bijgebouwen langs de zuidelijk georiënteerde zijperceelsgrens. Deze deelzone is de enige zone op het perceel waar een carport, garage en/of tuinberging kan opgericht worden. De deelzone 'bijgebouw' is telkens 3,5 meter breed.



Zone 7: 3D model perceel 26

Zone 7: VK perceel 26

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimum één en maximum twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- De toegang naar de deelzone 'bijgebouwen' werd aangeduid als 'verplichte oprit' en kan verhard worden.

#### 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

##### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw is 8,00 meter breed.
- Het hoofdgebouw is min. 11,00 meter en max. 14,00 meter diep.
- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet.

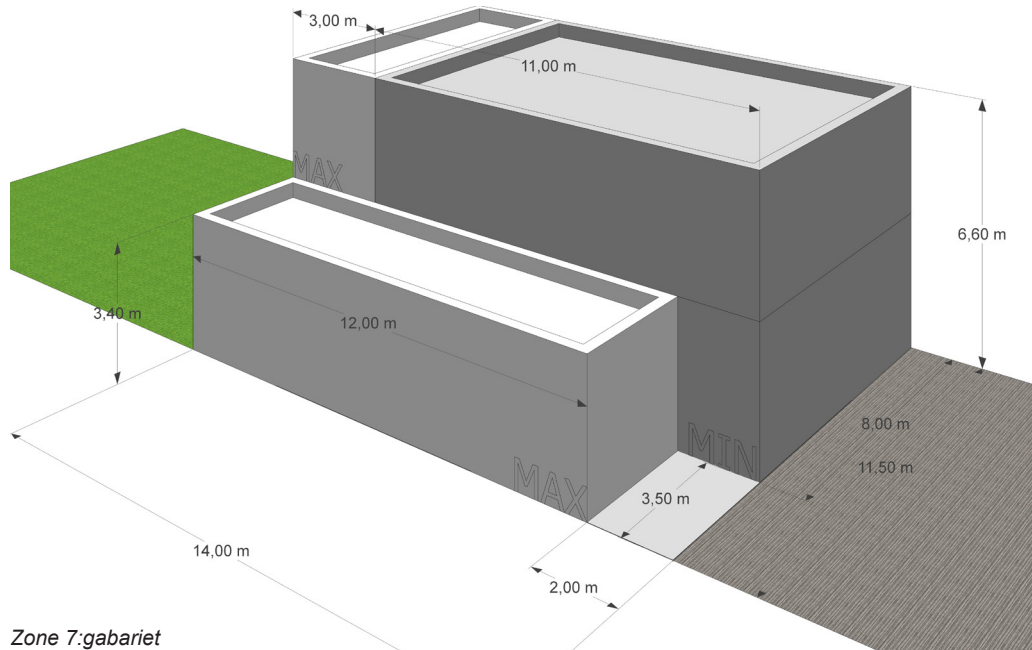
Het hoofdgebouw dient volledig op eigen perceel opgericht te worden. In de muur ter hoogte van de zijperceelsgrens mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).

De zichtbare geveldelen van deze muur dient verplicht te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in dezelfde materialen als de voorgevel.

## 7. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN TYPE 7

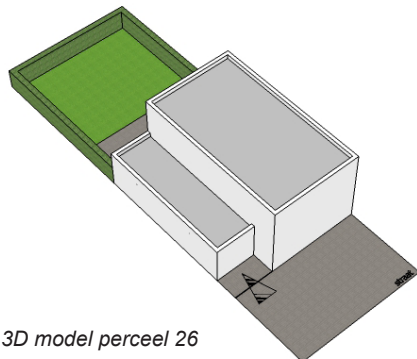
### TOELICHTEND

toelichting en visie



Zone 7: gabariet

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.



Zone 7: 3D model perceel 26

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2 bijgebouw

- De deelzone 'bijgebouw' is telkens gelegen langs de zuidelijke zijperceelsgrens van het betrokken perceel.
- Het bijgebouw is max. 12,00 meter diep, dit met inplanting vanaf 2,00 meter van de rooilijn.
- De breedte van de bijgebouwen is max. 3,50 meter.
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- De constructies opgericht in deze zone dienen volledig op eigen perceel opgericht te worden. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).

#### 3 dakvorm

Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan  $5^\circ$ , met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

Ter hoogte van de koppeling van de hoofdgebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen, dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten.

Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:

- deze de privacy van de burens niet hindert,
- het terras, de leuning (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

## 7. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN TYPE 7

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De niet te verharden tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</p> <p>De tuinzone betreft alle perceelsdelen, met uitzondering van de bebouwde delen. De zijtuin betreft de zone gelegen tussen de achterbouwlijn (= zone gelegen voorbij de achtergevel) van het hoofdgebouw en de voortuin.</p>	<p><b>4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p><b>4.1 verharding</b> 30% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.</p> <p><b>4.2 voortuinzone</b> De voortuin betreft de zone gelegen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van de zone voor bijgebouwen. De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven.</p> <p>Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.</p> <p><b>4.3 erfscheidingen</b> Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone dient een groene erfscheiding voorzien te worden, met uitzondering van de voortuin en de zijtuin van perceel 24.</p> <p>De groene erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter, met uitzondering van de voor- en zijtuin. Daar is een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2 meter.</p> <p>Perceel 24 grenst aan het openbaar domein. Thv deze perceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten.</p>



## 8. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 8

### TOELICHTEND

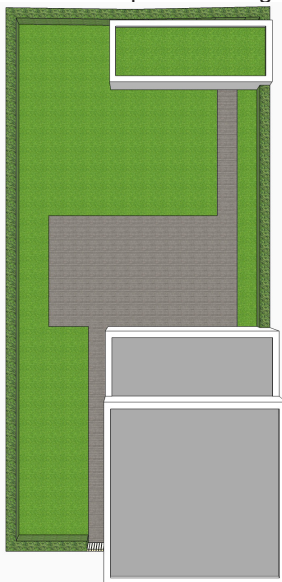
#### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

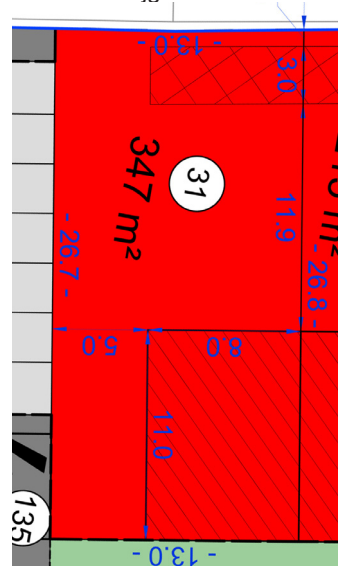
De zones voor gegroepeerde woningen type 8 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op 4 percelen met de nummers 28 -> 31.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op de rooilijn. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens. De woningen zijn gelegen langsheen een centrale groenzone. De woningen kenmerken zich door hun afwijkende bouwhoogte, namelijk maximaal drie bouwlagen.

Beschut parkeren op het perceel is enkel mogelijk voor perceel 28, dit naast de woning. Het oprichten van een bijgebouw is voor de overige percelen eveneens mogelijk, dit echter achteraan het perceel in de specifiek aangeduide deelzone 'bijgebouw'.



Zone 8: 3D model perceel 31



Zone 8: VK perceel 31

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinshoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- parkeren:
  - parkeerplaats percelen 29-31:
    - Per perceel is een private autostaanplaats voorzien. Deze autostaanplaats bevindt zich niet op het perceel van de woning maar werd gebundeld voorzien op wandelafstand.
    - In de deelzone 'bijgebouwen' is parkeren van de auto niet toegelaten.
  - parkeerplaats perceel 28: Er dient minimum één en maximum twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.

#### 2 gabariet

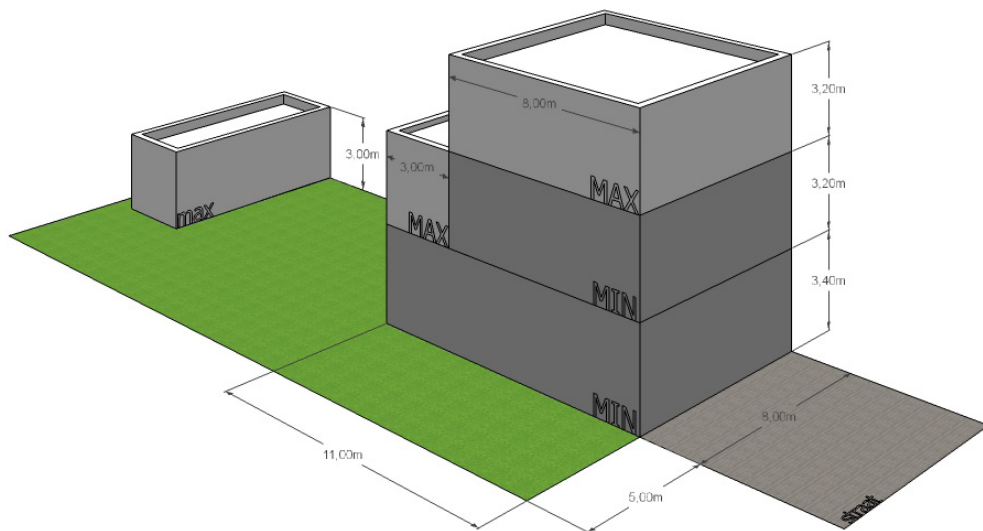
Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

## 8. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 8

### TOELICHTEND

toelichting en visie



Zone 8: gabariet

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- De inplanting van het hoofdgebouw is gelegen op de voorperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is gelijkvloers 11,00 meter diep.
- Op de verdieping is het hoofdgebouw min. 8,00 meter of max. 11,00 meter diep.
- Op de tweede verdieping is het hoofdgebouw max. 8,00 meter diep.
- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn, enige uitzondering hierop is de gelijkvloerse verdieping die minimaal 3,40 meter hoog is.
- De hoogte voor het max. gabariet is 9,80 meter. Indien de bebouwing beperkt wordt tot 2 bouwlagen is de bouwhoogte 6,60 meter.

#### 3 dakvorm

Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

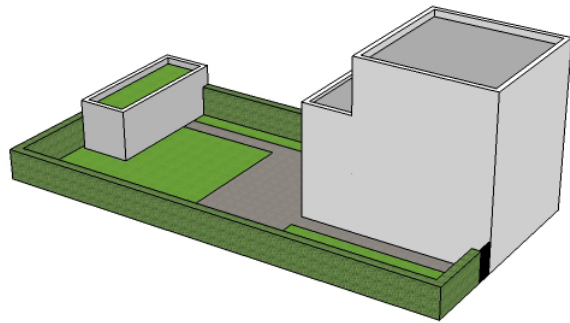
Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:

- deze de privacy van de burens niet hindert,
- het terras, de leuning (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

## 8. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 8

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Zone 8: 3D model perceel 31

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 4 bijgebouw

Bouwvoorschriften (m.u.v. perceel 28):

- De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 1 meter van de achterperceelsgrens. Het betreft een aanduiding van de mogelijke inplanting van het bijgebouw.
- De bouwhoogte is max. 3 meter (plat dak).
- Inplanting op min. 1,00 meter van de zijperceelsgrens of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. De inplanting op 0,00 meter is slechts langs 1 zijdelingse zijperceelsgrens toegelaten.
- Max. 100% van de aangeduide bouwzone kan bebouwd worden, indien wordt voldaan aan de inplantingsvoorwaarden.

Bouwvoorschriften perceel 28:

- De inplanting van de deelzone springt min. 2,00 meter in ten aanzien van de deelzone hoofdgebouw.
- Het bijgebouw is max. 12,00 meter diep.
- De breedte van de bijgebouwen is max. 3,50 meter.
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- De deelzone kan volledig bebouwd worden.
- De constructies opgericht in deze zone dienen volledig op eigen perceel opgericht te worden. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).

#### 5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.

## 8. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 8

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>30% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone. De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</p> <p>De tuinzone betreft alle perceelsdelen, met uitzondering van de bebouwde delen.</p>	<p><b>5.1 verharding</b></p> <p>30% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.</p> <p>De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven.</p> <p><b>5.2 erfscheidingen</b></p> <p>Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinzone dient een groene erfscheiding voorzien te worden, met uitzondering van de voortuin van perceel 28. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter, met uitzondering van de voortuin perceel 28. Daar is een groene erfscheiding toegelaten met een maximale hoogte van 2 meter.</p> <p>Perceel 31 grenst aan de openbare groenzone. Thv deze perceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten.</p>



## 9. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 9

### TOELICHTEND

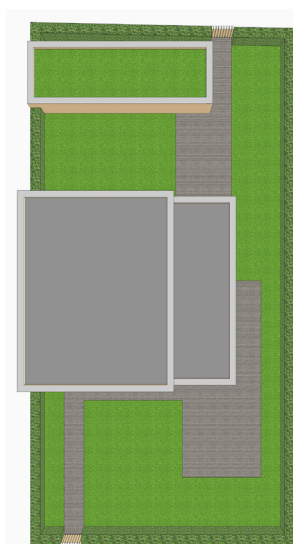
#### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

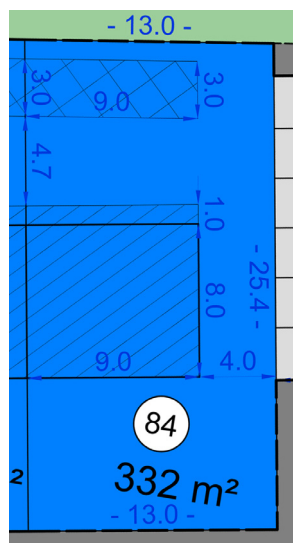
De zones voor gegroepeerde woningen type 9 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op 7 percelen met de nummers 40 -> 42 en 84 -> 87.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume. Het gabariet van de woning werd bepaald en duidt de breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens. Parkeren op het perceel is niet mogelijk. Het oprichten van een bijgebouw is mogelijk achteraan het perceel in de specifiek aangeduide deelzone 'bouwgebouw'.

Percelen 40 -> 42 worden gekenmerkt door een inplanting van de woning op de voorperceelsgrens. Deze percelen hebben een zuidelijk georiënteerde private tuin.



Zone 9: 3D model perceel 84



Zone 9: VK perceel 84

Percelen 84 -> 87 worden gekenmerkt door een inplanting van de woning op 8,00 meter van de voorperceelsgrens. Hierdoor ontstaat een ruime zonnige voortuin. Ter hoogte van de rooilijn dient een hoge haag voorzien te worden zodoende een privaat karakter kan gecreëerd worden en deze tuinzone kan ingericht worden als private tuinzone. Deze percelen beschikken eveneens over een beperkte private achtertuin.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinshuizen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- parkeren:
  - Per perceel is een private autostaanplaats voorzien. Deze autostaanplaats bevindt zich niet op het perceel van de woning maar werd gebundeld voorzien op wandelafstand.
  - Op eigen perceel zijn geen autostaanplaatsen toegelaten.

#### 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.

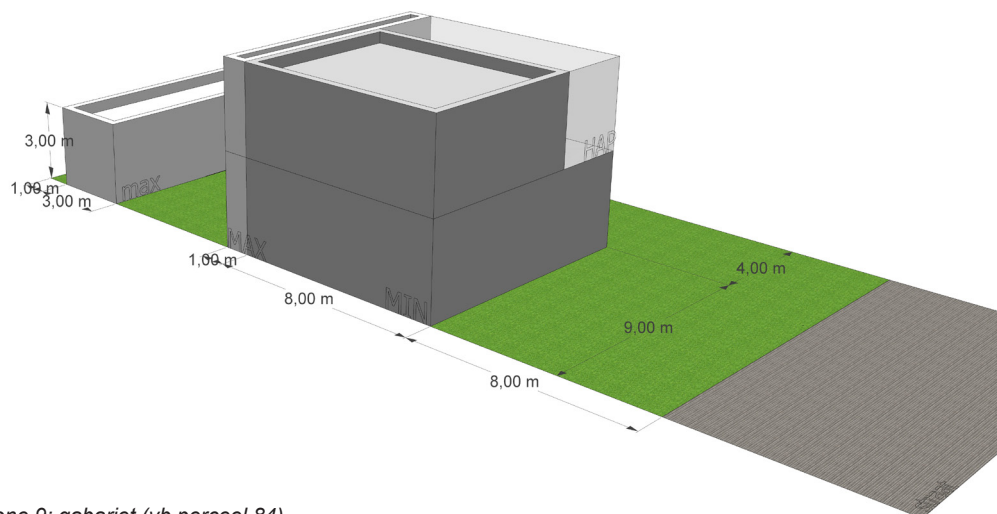
De grenzen van het minimum gabariet geven het verplicht te bouwen gabariet weer. Het maximum gabariet geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.

## 9. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 9

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De inplanting van het hoofdgebouw voor percelen 40 -> 42 is gelegen op de voorperceelsgrens, de inplanting van de overige hoofdgebouwen is gelegen op 8 meter van de voorperceelsgrens.



Zone 9: gabariet (vb perceel 84)

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.1 hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd over de volledige breedte van de deelzone voor hoofdgebouwen.
- De inplanting van het hoofdgebouw is voor de percelen 40 -> 42 gelegen op de voorperceelsgrens. Voor de percelen 84 -> 87 gelegen op 8,00 meter van de voorperceelsgrens.
- Het hoofdgebouw is min. 8,00 meter en max. 9,00 meter diep.
- Het minimum gabariet dient 6,60 meter hoog te zijn. Dit is ook de maximale hoogte voor het max. gabariet.

#### 2.2 insnijdingen

Als insnijding worden beschouwd alle insprongen ten opzichte van het te bouwen minimum gabariet.

In de tweede bouwlaag is een insnijding toegelaten. Deze insnijding kan maximaal 30 % van de bruto vloeroppervlakte beslaan. De insnijding kan enkel onder de vorm van een balk of kubus.

#### 3 dakvorm

Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

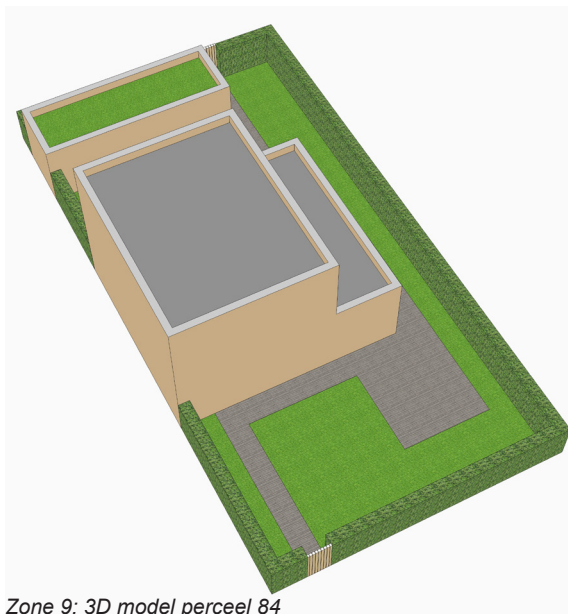
Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:

- deze de privacy van de burens niet hindert,
- het terras, de leuning (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

## 9. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGEN TYPE 9

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Zone 9: 3D model perceel 84

30% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangegeuid werd als bouwzone (incl. voortuin). De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 4 bijgebouw

- Maximale bouwhoogte is 3,00 meter (plat dak).
- De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 1 meter van de achterperceelsgrens.
- Inplanting op min. 1,00 meter van de zijperceelsgrens of op 0,00 meter indien koppeling mogelijk is. De inplanting op 0,00 meter is slechts langs 1 zijdelingse zijperceelsgrens toegelaten.
- Max. 100% van de aangeduide bouwzone kan bebouwd worden, indien wordt voldaan aan de inplantingsvoorwaarden.

#### 5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.

Ter hoogte van de achterperceelsgrens is in de tuinzone maximaal één tuinpoortje toegelaten. Voor de percelen 84-87 is er eveneens ter hoogte van de voorperceelsgrens maximaal één tuinpoortje toegelaten.

##### 5.1 verharding

30% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.

##### 5.2 erfscheidingen

Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de niet bebouwde delen is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. De minimale hoogte is 1,50 meter en de maximale hoogte is 2,00 meter. Een doorbreking is enkel toegelaten i.f.v. toegang tot het perceel.



## 10. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 10

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

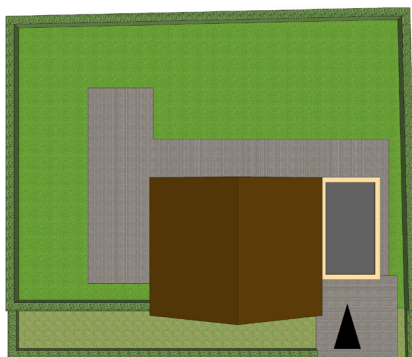
Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De zone voor vrijstaande woningen type 10 werd grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Dit type is van toepassing op 1 perceel, nl. perceel 133.

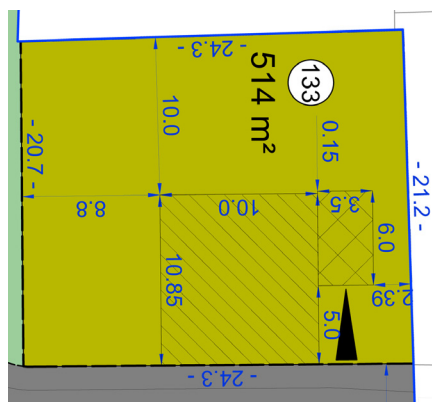
Het perceel wordt gekenmerkt door een maximum gabariet en aanduiding van de bouwzone, zie de deelzone 'hoofdgebouw' op het verkavelingsplan.

Het perceel wordt eveneens gekenmerkt door een maximum gabariet en aanduiding van de bouwzone voor de bijgebouw. Deze deelzone is de enige zone op het perceel waar een carport, garage en/of tuinberging kan opgericht worden. De deelzone 'bijgebouw' is 3,50 x 6,00 meter en gelegen langs de noordelijk georiënteerde zijperceelsgrens zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Het perceel wordt eveneens gekenmerkt door een bouwvrije zijdelingse private tuin aan de zuidelijke zijde.



Zone 10: 3D model perceel 133



Zone 10: VK perceel 133

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

##### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient één autostaanplaats ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- De toegang naar de deelzone 'bijgebouwen' werd aangeduid als 'verplichte oprit' en kan verhard worden. De maximale breedte van deze oprit is 5 m.

#### 2 gabariet

Zowel de bouwplaats van de woning als van het bijgebouw werd aangeduid op het verkavelingsplan. Het maximum gabariet geldt als bovengrens. Er werd geen minimum gabariet bepaald, met uitzondering van een minimale kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw.

##### 2.1 hoofdgebouw

- De maximale bouwzone werd aangeduid op het verkavelingsplan. De inplanting is vrij binnen deze bouwzone.
- De minimale kroonlijsthoogte is 3,40m, de maximale kroonlijsthoogte is 4,50 meter.
- De maximale nokhoogte is 9,50 meter.
- De specifiek aangeduide deelzone 'hoofdgebouw' kan volledig bebouwd worden.

Enkel schoorstenen-, verluchtingselementen en eenvoudige goten mogen beperkt afwijken van het maximum gabariet.

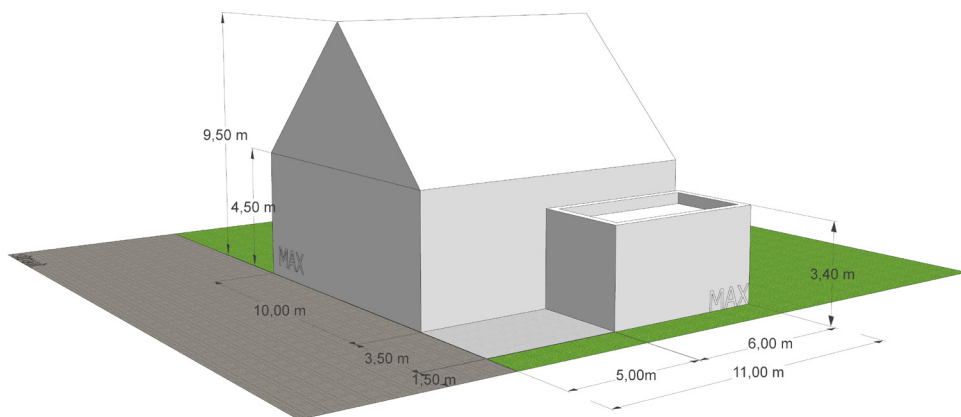
## 10. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 10

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

bijgebouwen = carport, garage, tuinberging, ...

De deelzone 'bijgebouw' is gelegen op 5,00 meter van de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.



Zone 10: gabariet

Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2 bijgebouw

- De deelzone 'bijgebouw' is gelegen langs de noordelijke zijperceelsgrens van het perceel.
- De inplanting van de deelzone is gelegen op 5,00 meter van de rooilijn.
- Het bijgebouw is max. 6,00 m diep en max. 3,50 m breed
- De bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- De deelzone kan volledig bebouwd worden.

#### 3 dakvorm

De daken van het hoofdgebouw zijn zadeldaken met een nok verplicht loodrecht op de voorperceelsgrens. De dakvlakken zijn te realiseren onder een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45°.

Dakuitbouwen binnen het maximum gabariet zijn onder volgende voorwaarden toegelaten:

- Over maximaal ½ lengte van het dakvlak is een verticale wand evenwijdig aan de gevel met een maximale hoogte van 1,50 meter toegelaten.
- De dakuitbouwen dienen minium 1,50 meter van de uiterste hoeken van de gevels te vrijwaren.
- De maximale breedte van een dakuitbouw is 4,00 meter.

Alle daken van het bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

## 10. ZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN TYPE 10

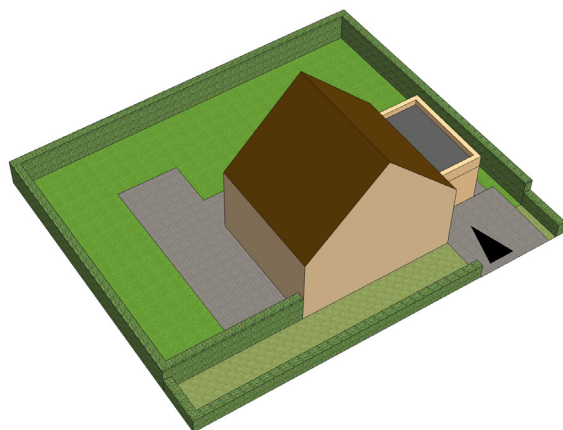
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

30% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin).

De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden of ingericht worden als tuin.

Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.



Zone 10: 3D model perceel 133

Zie aanvullende voorwaarden in de algemene bepalingen.

Indien er ter hoogte van de erfscheiding een gracht of beek aanwezig is dan kan de erfscheiding pas geplaatst worden op minimum 1,00 m van de oeverrand.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

##### 4.1 verharding

30% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.

##### 4.2 voortuinzone

De voortuin betreft de zone gelegen tussen de voorperceelsgrens en de voorbouwlijn van de zone voor bijgebouwen. In deze zone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van oprit naar het bijgebouw, parkeerplaats en toegang tot de woning. Eventuele parkeerplaatsen kunnen niet ingericht worden in de voortuinzone gelegen tussen de zijperceelsgrens en de bouwlijn van de zuidelijk georiënteerde gevel.

De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven.

Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.

##### 4.3 private tuin

De tuinzone dient ingericht te worden als private tuin horende bij de woonbestemming van het hoofdgebouw.

Thv de perceelsgrens is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten.

##### 4.4 erfscheidingen

maximale hoogte:

- In de voortuin zijn groene erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 2,00 meter.
- Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een groene erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter.





## 11. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN TYPE 11

### TOELICHTEND

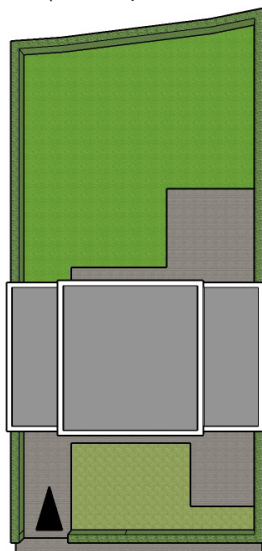
#### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

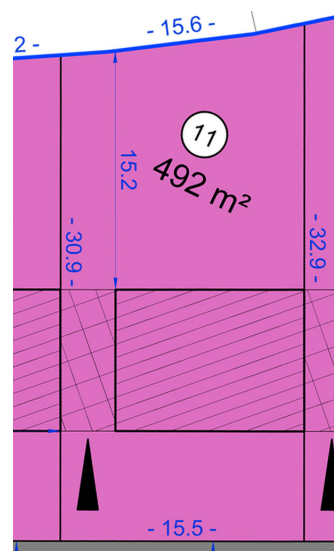
De zones voor geschakelde woningen type 11 zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Van toepassing op de 5 percelen met de nummers 9 -> 13.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op 7 meter van de voorperceelsgrens, m.u.v. perceel 9 waar de inplanting gelegen is op 2 meter van de voorperceelsgrens. Het gabarriet van de woning werd bepaald en duidt de inplanting, breedte, diepte en hoogte van de woning aan. De aanduiding betreft het verplicht te bouwen gabarriet, met uitzondering van een mogelijke insnijding op de eerste verdieping.

De percelen worden eveneens gekenmerkt door de aanduiding van de inplanting van de bijgebouwen. Er werd een maximum gabarriet bepaald. Deze deelzone is de enige zone op het perceel waar een carport, garage en/of tuinberging kan opgericht worden. Het bijgebouw wordt telkens geschakeld aan het hoofdgebouw behorende bij het perceel (m.u.v. perceel 13, dit vanwege de configuratie van het perceel). De bouwzones verspreiden zich over de volledige breedte van het perceel ( m.u.v. perceel 9 en 13).



Zone 11: 3D model perceel 11



Zone 11: VK perceel 11

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

## 1 bestemming

### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor ééngezinswoningen.

### 1.2 bijzondere bestemmingsvoorschriften

- Per perceel dient minimum één en maximum twee autostaanplaatsen ingericht te worden in de deelzone 'bijgebouwen'.
- De toegang naar de deelzone 'bijgebouwen' werd aangeduid als 'verplichte oprit' en kan verhard worden, aansluitend kan één parkeerplaats ingericht worden (m.u.v. perceel 13). Bij perceel 13 is een oprit met een maximale breedte van 6m toegelaten.

## 2 gabarriet

Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen werd aangeduid op het verkavelingsplan.

De grenzen van het minimum gabarriet geven het verplicht te bouwen gabarriet weer, enige uitzondering hierop zijn de mogelijke insnijdingen, zoals verder beschreven + in de algemene bepalingen.

### 2.1 hoofdgebouw

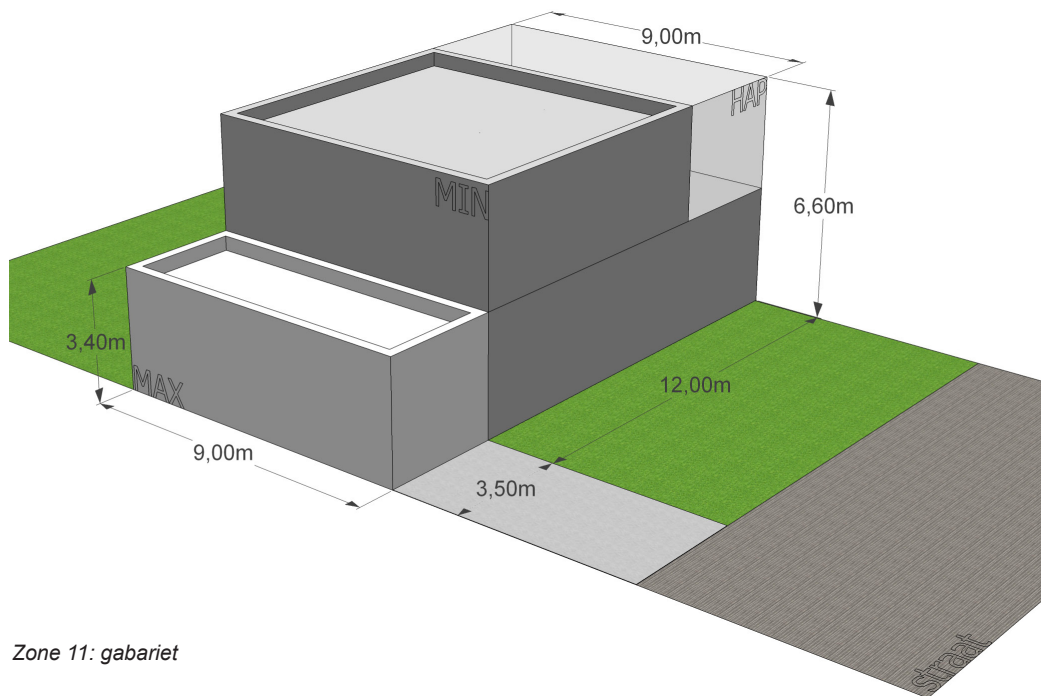
- Het hoofdgebouw dient de volledige breedte van de aangeduide bouwzone te volgen.
- Het hoofdgebouw dient de volledige diepte van de aangeduide bouwzone te volgen.
- Het hoofdvolume dient 6,60 meter hoog te zijn.

Het hoofdgebouw dient volledig op eigen perceel opgericht te worden. In de muur ter hoogte van de zijperceelsgrens mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De

## 11. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN TYPE 11

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Benutte platte daken = hemelwateropvang i.f.v. hergebruik.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten). De zichtbare geveldelen van deze muur dient verplicht te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in dezelfde materialen als de voorgevel.

#### 2.2 insnijdingen

Als insnijding worden beschouwd alle insprongen ten opzichte van het te bouwen minimum gabariet.

In de tweede bouwlaag is een insnijding toegelaten. Deze insnijding kan maximaal 30 % van het bruto vloeroppervlakte beslaan. De insnijding kan enkel onder de vorm van een balk of kubus.

#### 2.3 bijgebouw

- de maximale bouwdiepte werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- de maximale breedte werd aangeduid op het verkavelingsplan.
- de bouwhoogte is maximum 3,40 meter.
- de deelzone kan volledig bebouwd worden.

De constructies opgericht in deze zone dienen volledig op eigen perceel opgericht te worden. De eventuele afwatering van het dak dient volledig over het eigen terrein te verlopen (overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegelaten).

#### 3 dakvorm

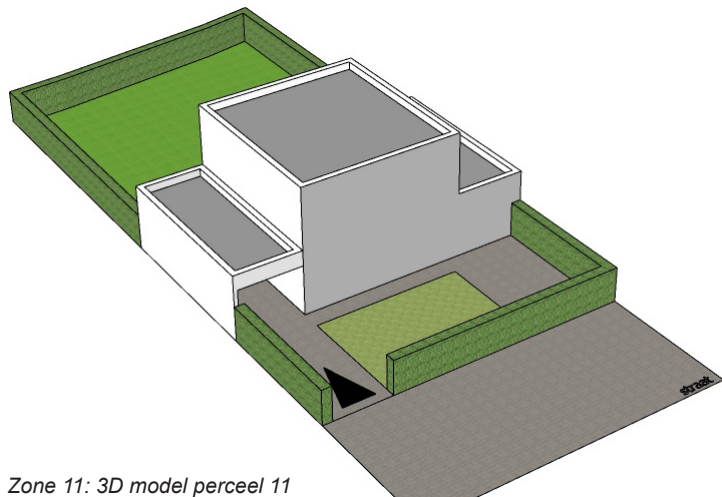
Alle daken van hoofdgebouw en bijgebouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

Niet benutte platte daken dienen ingericht worden als groendaken.

## 11. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN TYPE 11

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Zone 11: 3D model perceel 11

30% van de tuinzone kan verhard worden. De tuinzone is het deel van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone (incl. voortuin). De niet bebouwde delen gelegen in de deelzones kunnen eveneens verhard worden. De overige tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

openbaar domein = zone 13 (zone voor openbare wegenis) en zone 14 (zone voor openbaar groen).

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:

- deze de privacy van de burens niet hindert,
- het terras, de leuning (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

#### 4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Een brievenbuselement is toegelaten op de rooilijn.

##### 4.1 verharding

30% van de tuinzone kan verhard worden. De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.

De oprit dient steeds vrij toegankelijk te blijven.

##### 4.2 erfscheidingen

Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de tuinruimte rakend aan het openbaar domein en rakend aan de contourgrens van de verkaveling is de plaatsing van een groene erfscheiding verplicht. Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen is een groene erfscheiding toegelaten.

De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00 meter en een minimale hoogte van 1,50 meter. Een doorbreking is enkel toegelaten i.f.v. ontsluiting (= oprit) of toegang tot het perceel.

Sommige percelen grenzen aan het openbaar domein. Thv deze perceelsgrenzen is in de tuinzone één tuinpoortje toegelaten. De tuinpoortjes dienen te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen.



## 12. PROJECTZONE

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze voorschriften zijn aanvullend op de algemene bepalingen.

De projectzones werden grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

De voorschriften zijn van toepassing op de 5 projectzones. De projectzones worden bestemd als zones voor sociale woningbouw. Op de gelijkvloerse verdieping zijn gemeenschapsvoorzieningen of lokale kleinhandel toegelaten.

Om te voldoen aan de minimale dichtheid zoals opgenomen in het RUP en om het maximum aantal woningen te beperken werd een minimaal en een maximaal aantal woonentiteiten per projectzone bepaald.

Per projectzone worden enkele specifieke voorschriften met betrekking tot de inrichting van het perceel opgenomen.

Onbebouwde niet geprivatiseerde delen = Het betreft de restzones die als groenzone werden ingericht, de wegenis, voetgangersverbindingen en bezoekersparkeren die kosteloos zal overgedragen worden aan het openbaar domein.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor meergezinswoningen i.f.v. sociale woningbouw. In projectzone 3 zijn maximaal 6 grondgebonden ééngezinswoningen toegelaten.

Zorgwonen is toegelaten.

Per projectzone werd het maximum en minimum aantal wooneenheden (=we) bepaald.

- Projectzone 1: Maximum 30 we, minimum 26 we
- Projectzone 2: Maximum 40 we, minimum 34 we
- Projectzone 3: Maximum 18 we, minimum 16 we
- Projectzone 4: Maximum 14 we, minimum 10 we
- Projectzone 5: Maximum 14 we, minimum 11 we

Een inschrijving in het bevolkingsregister van de stad Blankenberge wordt hierbij opgelegd en verplicht vanaf de ingebruikname na het afleveren van de omgevingsvergunning van de desbetreffende woonentiteit.

Het gebruik van deze woonentiteit als vakantiewoning of tweede verblijf wordt niet toegestaan.

Onbebouwde delen (m.u.v. nutsvoorzieningen) die niet geprivatiseerd werden kunnen overgedragen worden aan Stad Blankenberge. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van zone 13 (zone voor openbare wegenis) en 14 (zone voor openbaar groen) zijn dan voor deze delen van de projectzone van toepassing.

## 12. PROJECTZONE

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van: geluidshinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt. mobiliteit -en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast.</p> <p>Inpandig= gelijkvloers binnen de contouren van het gebouw, inpandige collectieve carports (architecturale luifel, deel uitmakend van het gebouw) of (half)ondergronds.</p>	<p><b>1.2 nevenbestemming meergezinswoningen</b> Complementair aan het wonen zijn kleine kantoren en werkruimtes in functie van vrije beroepen toegelaten. Deze nevenfuncties zijn toegestaan in de wooneenheid indien de totale vloeroppervlakte hiervan maximaal 20m<sup>2</sup> inneemt.</p> <p>Op de gelijkvloerse verdieping van de meergezinswoning zijn gemeenschapsvoorzieningen en lokale kleinhandel toegelaten voor zover deze verenigbaar zijn en niet hinderend zijn voor de woonomgeving.</p> <p><b>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Per projectzone dient 0,5 parkeerplaats per woontiteit voor <u>bewoners</u> voorzien te worden. De parkeerplaatsen dienen zich gebundeld te ontsluiten. Per projectzone is hiervoor slechts 1 toerit toegelaten. Bijzondere bestemmingsvoorschriften per projectzone:<ul style="list-style-type: none"><li>• Parkeren dient inpandig georganiseerd te worden. De constructies dienen geplaatst te worden binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte.</li><li>• Projectzone 2 en 3: Voor deze projectzone is parkeren in open lucht eveneens toegelaten indien hieraan groenelementen gekoppeld worden.</li></ul></li><li>• Per projectzone dient 0,3 parkeerplaats per woontiteit voor <u>bezoekers</u> voorzien te worden. Deze parkeerplaatsen dienen ingericht te worden nabij de ingang van de meergezinswoning. Bij de inrichting van de parkeerplaatsen dienen groenelementen gekoppeld te worden. Rechtstreekse ontsluiting met de openbare weg is toegelaten.</li><li>• Per projectzone dient op de gelijkvloerse of ondergrondse verdieping van de (of 1 van de) meergezinswoning(en) een <u>fietsenberging</u> ingericht te worden hetzij collectief, hetzij individueel. Voor</li></ul>

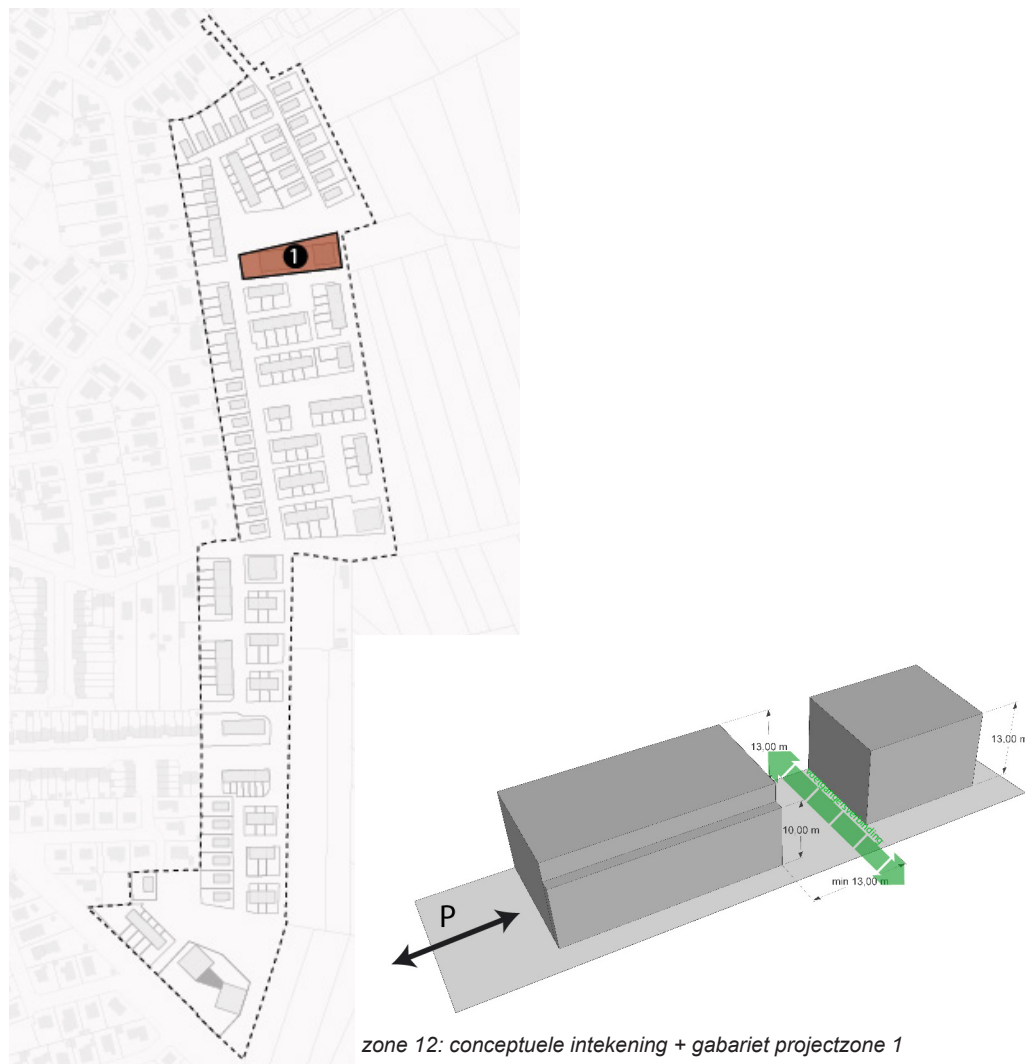
## 12. PROJECTZONE

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De terrassen kunnen ingericht worden conform de mogelijkheden vermeld onder gabariet 'insnijdingen en uitbouwen'.</p> <p>Privacy van de burens: schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.</p>	<p>grondgebonden woningen dient per woning een private fietsenberging ingericht te worden. Beiden conform volgende minimale norm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bergruimte voor minstens 2 fietsen voor de eerste slaapruijnte.</li><li>• per bijkomende slaapruijnte extra bergruimte voor min. 1 extra fiets.</li></ul> <p>• Bij de meergezinswoningen zijn <u>geen losstaande bijgebouwen</u> toegelaten. Voor grondgebonden woningen zijn losstaande bijgebouwen toegelaten tot op 1 meter van de achterperceelsgrens, op 0/1 meter van de zijperceelsgrens (0 meter ingeval van geschakelde constructies), met een maximale totale oppervlakte van 15m<sup>2</sup> per woning. De hoogte wordt beperkt tot 3,00m.</p> <p><b>2 algemene inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b>2.1 gabariet</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Insnijdingen en uitbouwen zijn toegelaten indien deze zich duidelijk onderscheiden van het volume en zuiver in vorm zijn.</li><li>• Bij de meergezinsgebouwen zijn niet gelijkvloerse terrassen en dakterrassen toegelaten, voor projectzone 3 en 4 gelden enkele beperkingen. Voor projectzone 3 en 4 worden deze niet toegelaten binnen de 40 meter van de perceelsgrenzen met bestaande (bebouwde) percelen buiten het plangebied. Behoudens wanneer deze terrassen geen zichten naar deze percelen mogelijk maken.</li><li>• De terrassen dienen te voldoen aan volgende bepalingen:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ de privacy van de burens niet hinderen,</li><li>◦ het terras, de leuning (rasterwerk) of transparante afsluitingen kunnen het maximum gabariet niet overschrijden.</li></ul></li></ul>

## 12. PROJECTZONE

### TOELICHTEND

toelichting en visie



### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2 inrichting inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

Ingeval delen van het terrein afgebakend worden voor privaat of semi-privaat gebruik kunnen als erfscheiding *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica* of *Ligustrum vulgare* aangeplant te worden. Deze haagplanten kunnen met paal en draad begeleid worden. Eveneens is het plaatsen van een tuindraad incl. bovenpaal met een begroeiing van klimop toegelaten. De tuindraad dient in dit geval groen of zwart te zijn. Eventuele tuinpoortjes zijn toegelaten. Andere afsluitingen zijn niet toegelaten.

### 3 inrichtingsvoorschriften projectzone 1

#### 3.1 algemene bepalingen

- Er dienen minimaal twee meergezinsgebouwen opgericht te worden.
- De maximale totale bebouwde oppervlakte is 1000m<sup>2</sup>.
- Tussen beide gebouwen dient een minimale bouwvrije afstand van 13 meter gerespecteerd te worden.

#### 3.2 gabariet

De maximale kroonlijsthoogte is gelijk aan de bouwafstand ten aanzien van de omgevende bouwzones voor hoofdgebouwen ééngezinswoningen met als maximum 13,00 meter.

#### 3.3 dakvorm

Alle daken zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

#### 3.4 inplanting

De inplanting binnen de projectzone is vrij met uitzondering van:

- minimum 10 meter ten aanzien van contour verkavelingsplan;
- minimum 10 meter ten aanzien van private percelen.



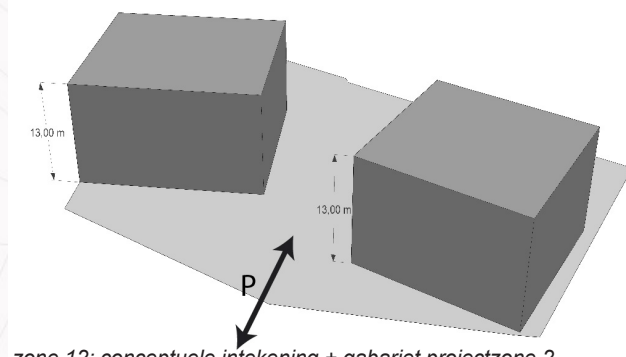
## 12. PROJECTZONE

### TOELICHTEND

toelichting en visie



In het ondergeschikt volume kunnen gemeenschappelijke ruimtes voorzien worden zoals inkomruimte, tellerlokaal, afvallokaal, bergruimte, fietsenstalling, parking voor wagens, ....



zone 12: conceptuele intekening + gabariet projectzone 2

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 3.5 inrichting van de niet bebouwde delen

- De bewonersparkeerplaatsen dienen zich te ontsluiten langsheen de westelijke zijde van het projectgebied.
- Minimaal dient een dwarse publiek toegankelijke voetgangersverbinding van noord naar zuid tussen beide meergezinswoningen gerealiseerd te worden.
- De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, wandelpaden, parkeerplaatsen en private terrassen.

#### 4 inrichtingsvoorschriften projectzone 2

##### 4.1 algemene bepalingen

- Er dienen minimaal twee meergezinsgebouwen opgericht te worden. Deze (hoofd)gebouwen kunnen met elkaar verbonden worden door middel van een ondergeschikt volume. In het ondergeschikt volume zijn geen private woonruimtes toegelaten.
- De maximale oppervlakte voor een (hoofd)gebouw is 600m<sup>2</sup>.
- Tussen beide gebouwen dient een bouwvrije afstand van 13 meter gerespecteerd te worden, m.u.v. het eventueel ondergeschikt volume.
- Het ondergeschikt volume kan maximaal een hoogte hebben van 1 bouwlaag. Dit onder de vorm van een gelijkvloerse bouwlaag of een zwevend verdiep.

##### 4.2 gabariet hoofdvolume

De maximale kroonlijsthoogte is 13,00 meter.

## 12. PROJECTZONE

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

maximale zichtbaarheid= bij het oriënteren van beide gebouwen dient rekening gehouden te worden met de zichtlijnen vanuit de gebouwen. Zo dient voorkomen te worden dat rechtstreekse zichten tussen beide appartementen mogelijk zijn. De doelstelling is om wijds zichten te bekomen.

De projectzone dient zich aan noordelijke zijde te ontsluiten. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden van het RUP De Lange Thuyt, m.n. het inrichten van een keerpunt kwalitatief ingericht als verblijfsruimte passend in de aanleg van het omgevende openbaar domein.



### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 4.3 dakvorm

Alle daken zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

#### 4.4 inplanting

De inplanting binnen de projectzone is vrij zolang deze op een ruimtelijk kwalitatieve manier gebeurt, rekening houdende met maximale zichtbaarheid vanuit de gebouwen en met uitzondering van:

- minimum 10 meter ten aanzien van contour verkavelingsplan
- minimum 10 meter ten aanzien van private percelen.

#### 4.5 inrichting van de niet bebouwde delen

- De projectzone dient zich te ontsluiten langs de weg en is voorzien in zone 13 'zone voor openbare wegenis'. In het plangebied dient een eindpunt van deze woonstraat ingericht te worden. Deze ruimte dient kwalitatief ontworpen te worden. De nadruk kan m.a.w. niet enkel liggen op het functionele kernen van het gemotoriseerd verkeer.
- De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, wandelpaden, parkeerplaatsen en (private) terrassen.

### 5 inrichtingsvoorschriften projectzone 3

#### 5.1 algemene bepalingen

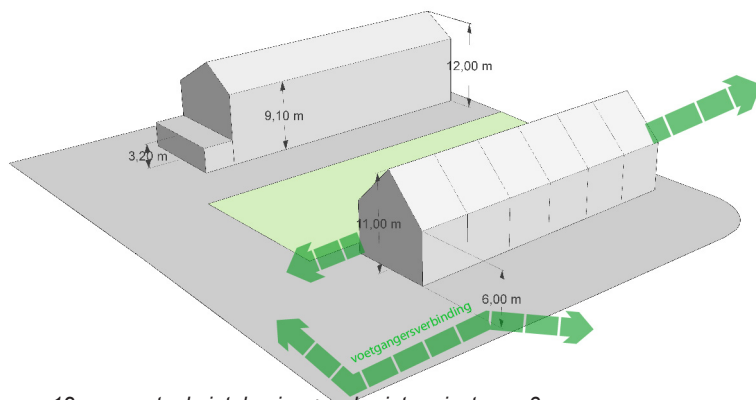
- Er dient minimaal 1 meergezinsgebouw opgericht te worden, er kan een tweede meergezinswoning opgericht worden of een geclusterde rijbebouwing van maximaal 6 grondgebonden woningen.
- De verplichte meergezinswoning dient in het noordelijk deel van de projectzone opgericht te worden.

## 12. PROJECTZONE

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het betreft de inrichting van een dwarse groene as van oost naar west, dit conform de voorwaarden van het RUP De Lange thuy. n.



zone 12: conceptuele intekening + gabariet projectzone 3

Inplanting in lijn met de Gruttolaan: De noordelijke bebouwing dient zich te richten op de voorbouwlijn van de bebouwing gelegen in de Gruttolaan bv. met huisnummer 28-30/ huisnummer 36/38. De inplanting van de zuidelijke bebouwing dient zich te richten naar de voorbouwlijn van de woning gelegen in de Gruttolaan met huisnummer 27.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- De tweede meergezinswoning of geclusterde rijbebouwing dient in het zuidelijke deel van de projectzone opgericht te worden.
- Centraal tussen de bouwzones dient een compacte publieke groenzone ingericht te worden met een minimale oppervlakte van 1000m<sup>2</sup>.

#### 5.2 gabariet

meergezinsgebouw

- De maximale nokhoogte is 12,00 meter.
- Maximale kroonlijst is 10,00 meter.
- Maximale bouwdiepte is 12,00 meter.

grondgebonden woningen

- De maximale nokhoogte is 11,00 meter.
- Maximale kroonlijst is 6,00 meter.
- Maximale bouwdiepte is 12,00 meter.

#### 5.3 dakvorm

Voor het hoofdvolume verplicht hellende daken waarbij minimaal de helft van het dakvlak dient georiënteerd te zijn naar het zuiden. Dakhelling minimaal 25° en maximaal 45°. Er zijn geen dakuitbouwen of dakoversteken toegelaten.

Gelijkvloerse uitbouwen kunnen afgewerkt worden met een plat dak.

#### 5.4 inplanting

- De inplanting van het noordelijke gebouw dient afgestemd te worden op de voorbouwlijn van de bebouwing in de Gruttolaan.
- De inplanting van de tweede meergezinswoning of geclusterde rijbebouwing dient afgestemd te worden op de voorbouwlijn van de bebouwing in de Gruttolaan. Ten aanzien van de zuidelijke zonegrens dient een minimale afstand van 10,00 meter gerespecteerd te worden.

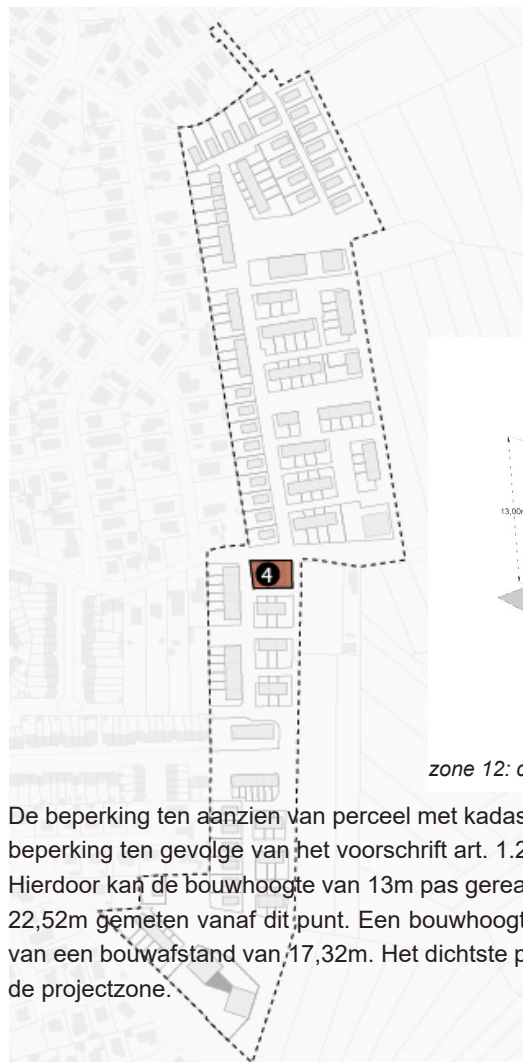
## 12. PROJECTZONE

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het is de doelstelling dat er een snelle/vlotte voetgangers verbinding ontstaat tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de nieuwe woonstraat in de verkaveling en de Gruttolaan.</li><li>- de Gruttolaan en het zuidelijk deel van het de verkaveling. De voetgangersverbinding dient hierdoor verbinding te geven met de Gruttolaan en de zuidelijk gelegen zone voor openbare wegenis, dit ter hoogte van perceel 113.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ten aanzien van de woningen gelegen in de Gruttolaan dient een bouwvrije afstand gerespecteerd te worden:<ul style="list-style-type: none"><li>• Ten aanzien van de bestaande bebouwde percelen buiten het plangebied dient het gabarriet van de meergezinswoning gelegen te zijn binnen een hoek van 30° vertrekkend op de contourgrens van de verkaveling. Minimaal dient een bouwafstand van 10 m gerespecteerd te worden.</li><li>• De bouwafstand voor de grondgebonden woningen dient minimaal 17,00 meter te respecteren.</li></ul></li></ul> <p><b>5.5 inrichting van de niet bebouwde delen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen dienen zich te ontsluiten langsheen de westelijke zijde van het projectgebied, langsheen de Gruttolaan.</li><li>• Er dienen minimaal twee voetgangersverbindingen gerealiseerd te worden:<ul style="list-style-type: none"><li>• een dwarse publiek toegankelijke voetgangersverbinding van oost naar west.</li><li>• een publiek toegankelijke voetgangersverbinding van de Gruttolaan naar de zuidelijk gelegen zone voor openbare wegenis.</li></ul></li><li>• De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, wandelpaden, parkeerplaatsen en (private) terrassen. Ingeval van private tuinzones wordt de verharding beperkt tot maximum 30%. Eventuele vijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</li></ul>

## 12. PROJECTZONE

### TOELICHTEND

toelichting en visie



zone 12: conceptuele intekening + gabariet projectzone 4

De beperking ten aanzien van perceel met kadastraal nummer 395E2 (Lissewegestraat 38) is een beperking ten gevolge van het voorschrift art. 1.2.3.2. 3<sup>de</sup> punt van het RUP De Lange Thuyt. Hierdoor kan de bouwhoogte van 13m pas gerealiseerd worden ingeval van een bouwafstand van 22,52m gemeten vanaf dit punt. Een bouwhoogte van 10m kan pas gerealiseerd worden ingeval van een bouwafstand van 17,32m. Het dichtste punt van dit perceel is gelegen op ong. 14,5m van de projectzone.

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 6 inrichtingsvoorschriften projectzone 4

##### 6.1 algemene bepalingen

- Er kan maximaal 1 meergezinsgebouw opgericht worden in onderhavige projectzone.
- De maximale bebouwde oppervlakte is 400m<sup>2</sup>.
- De toegang tot het gebouw (inkom) dient zich naar het noorden te oriënteren.

##### 6.2 gabariet

De maximale kroonlijsthoogte is gelijk aan de bouwafstand ten aanzien van de omgevende bouwzones voor hoofdgebouwen ééngezinswoningen met als maximum 13,00 meter.

##### 6.3 dakvorm

Alle daken zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

##### 6.4 inplanting

- minimum 10 meter ten aanzien van contour verkavelingsplan;
- minimum 10 meter ten aanzien van private percelen.
- Ten aanzien van het perceel met kadastraal nummer 395E2 wordt het gabariet en de inplanting beperkt. Het gabariet van de meergezinsgebouw dient zich te beperken tot een volume gelegen binnen een hoek van 30° vertrekkend op de contourgrens van de verkaveling grenzend aan dit perceel.

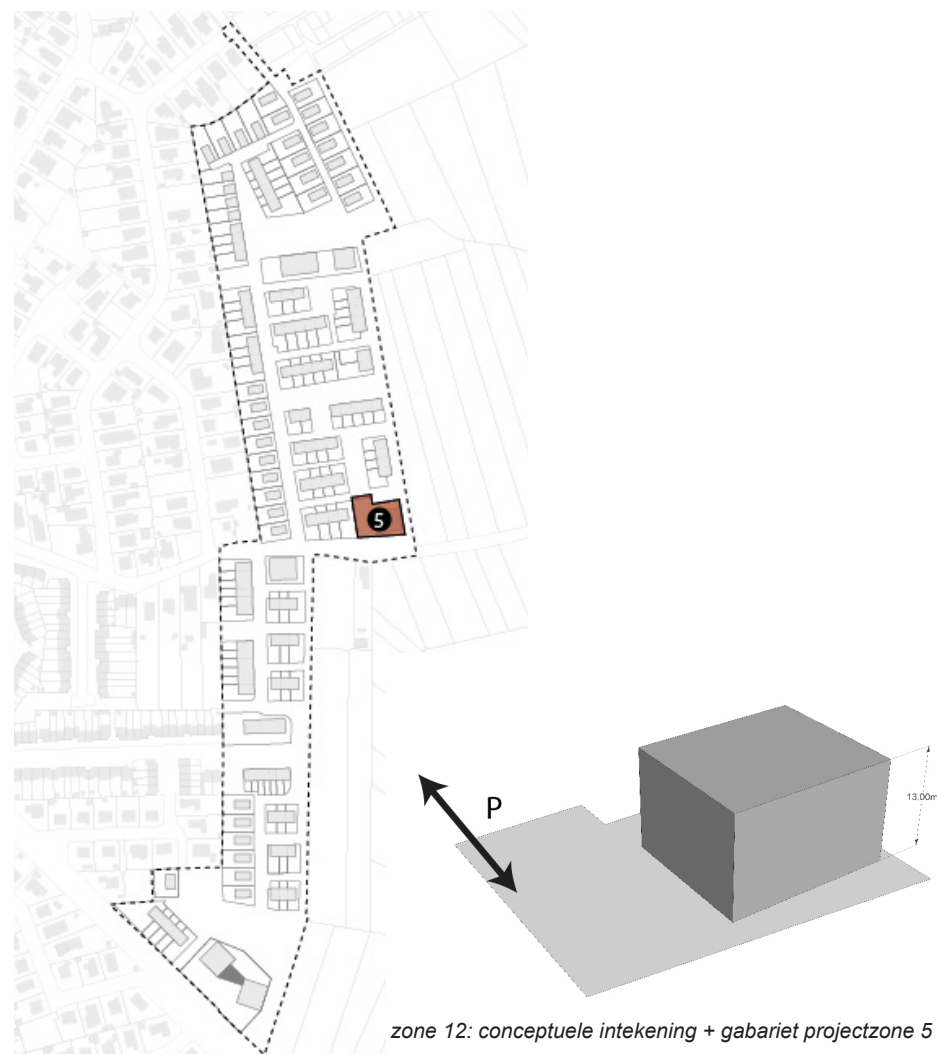
##### 6.5 inrichting van de niet bebouwde delen

- De bewonersparkeerplaatsen dienen zich te ontsluiten langsheen de zuidelijke zijde van het projectgebied.

## 12. PROJECTZONE

### TOELICHTEND

toelichting en visie



### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, parkeerplaatsen en (private ) terrassen.

#### 7 inrichtingsvoorschriften projectzone 5

##### 7.1 algemene bepalingen

- Er kan maximaal 1 meergezinsgebouw opgericht worden in onderhavige projectzone.
- De maximale bebouwde oppervlakte is 450m<sup>2</sup>.
- De toegang tot het gebouw (inkom) dient zich naar het noorden of westen te orienteren.

##### 7.2 gabariet

- De maximale kroonlijsthoogte is maximum 13,00 meter.

##### 7.3 dakvorm

Alle daken zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

##### 7.4 inplanting

- minimum 10 meter ten aanzien van contour verkavelingsplan.
- minimum 10 meter ten aanzien van private percelen.

##### 7.5 inrichting van de niet bebouwde delen

- De bewonersparkeerplaatsen dienen zich te ontsluiten langsheen de noordelijke zijde van het projectgebied.
- De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte voor toegang en ontsluiting, parkeerplaatsen en (private) terrassen.

## 12. PROJECTZONE

### TOELICHTEND

toelichting en visie

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### **8 architecturale vormgeving**

De architectuur van de (meergezins)woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving. De gebouwen dienen sober van vorm en compact te zijn. De vormgeving dient puur te zijn. Eventuele insnijdingen of uitkragingen dienen duidelijk en in evenwicht te zijn met het bouwvolume.

De te realiseren meergezinsgebouwen dienen zich van elkaar te onderscheiden. Er kunnen met andere woorden geen twee gelijke gebouwen binnen het plangebied opgericht worden

De eventuele ééngezinswoningen dienen als eenheid ontworpen te worden waarbij ruimte is voor onderscheid.

De eventuele mogelijkheden m.b.t. keur- en materiaalgebruik werden opgenomen onder de algemene bepalingen.

Ingeval van parkeren op de gelijkvloerse verdieping dienen de gevelwanden met kwalitatieve gevelmaterialen afgewerkt te worden. De wanden dienen zich in de architectuur of vormgeving van het gebouw te integreren. Een collectieve carport is toegelaten indien deze architecturaal deel uit maakt van het gebouw.





## 13. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Openbare nutsvoorzieningen en aanverwante voorzieningen = bijvoorbeeld electriciteitscabinne, laadpalen, ondergrondse afvalbergingen/units, ....</p>	<p><b>1 bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd als zone voor openbare wegenis en omvat de rijweg, voetpaden, pleingehelen, waterbuffering, parkeerplaatsen, openbare groene ruimtes.</p> <p>In de zone voor openbare wegenis zijn tevens alle openbare nutsvoorzieningen en aanverwante voorzieningen toegelaten.</p> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>De inrichting ervan dient als geheel geconcipieerd te worden, met een duidelijke samenhang tussen water, groen en verharde gedeelten.</p> <p>Het publiek domein dient kwalitatief ingericht te worden, afgestemd op zijn verblijfskarakter. De inrichting dient dermate te zijn dat het gemotoriseerd verkeer wordt afgeremd.</p> <p>Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het verkeer zoals straatmeubilair, verlichting. Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de belevingswaarde bij deze woonverkaveling.</p> <p>De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met gras, struiken en/of bomen.</p> <p>Alle voorzieningen en installaties in het kader van een goede waterhuishouding zijn toegelaten.</p>



## 14. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>1 bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd als openbare groenzone. De zone dient als een groene ruimte ingericht worden waarbij ondergeschikt voetpaden en fietsverbindingen zijn toegelaten. Eveneens is er ruimte voor waterbuffering, speelelementen, nutsvoorzieningen, pleingehelen en alle bijhorende nutsvoorzieningen of parkornamenten.</p> <p>Rijwegen (m.u.v. rijwegen voor ontsluiting brandweer, hulpdiensten en huisvuilophaling) en parkeerplaatsen zijn in deze zone niet toegelaten.</p> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>De inrichting ervan dient als geheel geconcentreerd te worden, met een duidelijke samenhang tussen water, groen en verharde gedeelten.</p> <p>Het publiek domein dient kwalitatief ingericht te worden, afgestemd op zijn verblijfskarakter.</p> <p>Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het openbaar domein zoals straatmeubilair, verlichting. Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste functie en de belevingswaarde.</p> <p>De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met gras, struiken en/of bomen.</p> <p>Alle voorzieningen en installaties in het kader van een goede waterhuishouding zijn toegelaten.</p>



## 15. ZONE VOOR COLLECTIEVE PRIVATIEVE PARKING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zones voor collectieve private parking zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, van toepassing op 89 percelen (aangeduid als P + nummer).</p> <p>Aanhorigheden zoals: laadpalen en andere constructies: bijvoorbeeld nutsvoorzieningen zoals water, electriciteit of in functie van privatisering zoals parkeerbeugel.</p>	<p><b>1 bestemming</b></p> <p><b>1.1 hoofdbestemming</b> De percelen zijn bestemd voor parkeren en aanhorigheden.</p> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>De percelen kunnen 100% verhard worden. Enkel waterdoorlatende materialen zijn toegelaten. De verharding dient per gebundelde groep parkeerplaatsen uniform te zijn.</p> <p>Eventuele aanhorigheden dienen op een uniforme wijze uitgewerkt te worden. Dit voor wat betreft inplanting als materiaalgebruik.</p>

