

GEMEENTE OVERPELT  
INBREIDING TUINWIJK OVERPELT-FABRIEK - FASE I

ONTWERPER : ARCHITECTENBUREEL S.R. + T. bvba  
Johan Kosten  
Architect Stedenbouwkundige  
J. De Vriendtstraat, 1a,  
3900 Overpelt  
011/64.61.71  
email : info@srt.be

---

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 1. ALGEMENE BEPALINGEN

### 1.1 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context (zie ook stedenbouwkundig concept).

Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Hierop kan afgeweken worden indien de kavel geen optimale oriëntering kent of omwille van de cultuurhistorische waarde van de inplanting in het kader van zijn omgeving.

Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte benut wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

### 1.2 ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren, conform art. 4.3.1 van de Codex R.O..

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz;

De omliggende kavels door het garanderen van de normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz);

De andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

In deze verkaveling dient een moderne en frisse architectuur nagestreefd te worden met een strakke vormgeving en sober materiaalgebruik. Neo-stijlen (pastoriestijl, ..) en rustieke bebouwingswijzen (fermette) zijn niet toegelaten.

### 1.3 BESTEMMING

Hoofdbestemming: residentieel gebruik. De verkaveling bestaat uit eengezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan ook om sociale redenen, in plaats van een ééngesinswoning, een zogenaamde meergeneratiewoning toegelaten worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.4 INPLANTING

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

De bebouwbare oppervlakte op de verscheidene percelen is ruim afgebakend zodat losstaande bijgebouwen vermeden kunnen worden en de oppervlakte aan tuin maximaal benut blijft. Losstaande bijgebouwen worden niet toegelaten, tenzij uitdrukkelijk vermeld en aangeduid.

Waar gebouwd wordt op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting:

De aanpalende eigenaar moet schriftelijk door de bouwheer in kennis gesteld worden indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en gelegen is binnen de hiervoor aangeduide zone volgens het verkavelingsplan.

### 1.5 TERMINOLOGIE

Aaneengesloten bebouwing:

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muur zijn opgericht.

Achterbouw/aanhorigheid:

ondergeschikt volume aan het hoofdgebouw bestaande uit één bouwlaag. Bij bestaande bebouwing doorgaans het volume van de achterkeuken, berging/wasplaats

Achtergevelbouwlijn (achtergevellijn/achterbouwlijn):

lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals die op plan aangegeven kunnen zijn, maar wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

**Alleenstaand gebouw of bebouwing:**

gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.

**Ambachtelijke activiteit/bedrijf:**

Bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving terzake, loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 500m<sup>2</sup> en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen is. Opslagplaatsen van oude metalen, autowrakken en dergelijke zijn geen ambachtelijke bedrijven.

**Bebouwingsindex (B/T):**

De bebouwingsindex is de verhouding die het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van het perceel of de projectzone.

**Bijgebouw (bijbouw):**

Vrijstaand opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan de bestemmingszone waar ze zijn opgericht (tuinzone).

**Bouwhoogte:**

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst/de dakrand.

**Bouwlaag:**

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De eerste bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse verdieping;
- De tweede bouwlaag met de vertrekken van de eerste verdieping;
- Enz.

**Bouwlijn:**

Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is of moet worden opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

**Bouwstrook:**

Strook begrensd door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde voorschriften, voor bouwwerken in aanmerking komt.

**Bruto vloeroppervlakte:**

Omvattend de gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van alle bovengrondse verdiepingen die voor bewoning in aanmerking komen en zo uitgerust worden. Naast de kelder verdieping wordt ook de dakverdieping waarvan de hoogte kleiner is dan 1.50m niet meegerekend.

**Bouwwolume:**

Het volume van een gebouw wordt berekend vanaf het maaiveld, met inbegrip van de buitenmuren. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering betreft (vb. wasruimte, berging, stookruimte, ...). Wanneer ondergrondse ruimtes in functie van het wonen worden voorzien, dienen deze wel meegerekend te worden. Voor de zolderruimte geldt hetzelfde principe. Een (deels) in de grond ingewerkte garage is geen gewone kelder en wordt dus wel meegerekend.

**Carport:**

Overdekte oppervlakte, maar met open/halfopen wanden voor het stallen van een voertuig

**Constructie:**

Elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

**Diensten en vrije beroepen:**

Onder diensten en vrije beroepen wordt verstaan: gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende activiteiten met een "open deur" karakter of loketfunctie en met een frequent publiek bezoek vb. kantoor, kapsalon, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuur salons, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, ... Vrije beroepen en dienstverlenende activiteiten behorende tot de tertiaire sector behoren mede tot deze categorie.

**Garage:**

Bijgebouw, carport of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf hetzij een in een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

**Gebouw:**

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

**Gesloten bebouwing:**

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muur zijn opgericht. De voorbouwgevellijn van een gebouw moet aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw. De uiteinden van een reeks worden afgewerkt als kopgevels. Deze moeten esthetisch verantwoord afgewerkt worden.

**Gevelbekroning/kroonlijst:**

Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, dakrand, ...).

**Half open bebouwing:**

Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels. Aan de zijde van de mandelige perceelsgrens moet de voorgevellijn van een gebouw aansluiten bij de voorgevellijn van het aangrenzend gebouw.

**Handel:**

Onder handel-winkelbedrijf wordt verstaan: het verkopen of aankopen van goederen, gekenmerkt door een “open deur” karakter en frequent publiek bezoek.

**Harmonie:**

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume vormentaal, materiaal, ...) om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.

**Hellend dak:**

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die groter is dan 10%.

**Hoofdgebouw/hoofdvolume:**

Het hoofdgebouw of hoofdvolume betreft het gedeelte van de woning gelegen aan de straat, bestaande uit 2 niveaus. Bij de bestaande bebouwing betreft dit doorgaans het volume met de “(voor)kamer” op het gelijkvloers en de slaapkamers op de verdieping.

Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook van de hoofdgebouwen, maar niet aan deze van de aanhorigheden.

**Horeca:**

Onder horeca wordt verstaan: hotels, restaurants en cafés.

**Kroonlijsthoogte:**

De kroonlijsthoogte betreft de hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakrand in geval van een plat dak, hetzij tot aan de bovenzijde van de goot in geval van een hellend dak.

**Plat dak:**

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%.

**Rooilijn:**

Grenslijn van het openbaar domein.

**Scheidingsmuur:**

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

**Straatbeeld:**

Voorkomen van de bestaande bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein.

**Terreinoppervlakte:**

Is de netto oppervlakte van het betreffende bouwperceel of projectzone, die als basis gebruikt wordt voor het berekenen van de bouwcoëfficiënten.

**Tuinzone/achtertuintzone:**

de tuinzone wordt bepaald vanaf de achtergevellijn van het hoofdvolume tot aan de achterste perceelsgrens over de gehele breedte van het perceel.

**Uiterste grens voor aanhorigheden:**

Lijn waarop de zij- of achtergevel van een gebouw voor aanhorigheden, gelijkvloers effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is ook meteen de uiterste grens voor bebouwing. Ze mag niet overschreden worden.

**Uiterste grens voor het hoofdgebouw:**

Lijn waarop de voor-, zij- of achtergevel van een gebouw/hoofdgebouw effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is ook meteen de uiterste grens voor het hoofdgebouw. Ze mag niet overschreden worden.

**Verdieping:**

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse verdieping.

**Vloerindex (V/T):**

Dit is de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw (inclusief vloeroppervlakte van het dakvolume vanaf 1,50m nuttige hoogte) op de totale terreinoppervlakte van het perceel of de projectzone.

**Vloeroppervlakte:**

De gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van een bouwlaag die voor bewoning in aanmerking komt en zo uitgerust wordt. De vloer/plafondhoogte bedraagt minimaal 1,50m (voor ruimtes onder een dakhelling). De buitenruimtes zoals terrassen worden niet mee in rekening gebracht.

**Voorgevelbouwlijn:**

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw, hoofdgebouw, is, kan of moet worden opgericht.

**Voortuinzone:**

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

**Wonen:**

Verblijven van personen in een- of meergezinswoningen, of/en in de vorm van appartementen of studio's.

**Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn, zijbouwlijn):**

Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

Zijtuin:

Strook gelegen tussen de zijgevellijn van het hoofdgebouw en de laterale perceelsgrens.



## 2. BIJZONDERE BEPALINGEN

LOT 1

### 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

#### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

##### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Lot 1 is bedoeld voor een vrijstaande eengezinswoning. Het bouwvolume en de inplanting op het perceel is bepaald in navolging van de bestaande dubbelwoningen in de straat.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Verplichte woonfunctie. Max. één woning per kavel.

##### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
	<input type="checkbox"/>	Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten

#### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.		(Tuin)berging, autostalplaats


**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

<b>Toelichting</b>		<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.

**2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN****2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN****2.1.A. TYPOLOGIE**

<b>Toelichting</b>		<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Lot 1 is bedoeld voor een vrijstaande eengezinswoning. Het bouwvolume en de inplanting op het perceel is bepaald in navolging van de bestaande dubbelwoningen in de straat.		Open bebouwing.

**2.1.B. INPLANTING**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Lot 1 is bedoeld voor een vrijstaande eengezinswoning. Het bouwvolume en de inplanting op het perceel is bepaald in navolging van de bestaande dubbelwoningen in de straat.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De woning wordt ingeplant op 15,00m van de rooilijn aan de Haltstraat, in navolging van de bestaande bebouwing. De voorste bouwlijn dient aangehouden te worden.</li> <li>- Er dient een bouwrijze zone van 3,00m gehouden te worden van de noordelijke perceelsgrens.</li> <li>- De maximale bouwdiepte van het hoofdvolume over 1,5 bouwlagen onder de kroonlijst bedraagt 8,00m.</li> <li>- De maximale breedte van het hoofdvolume bedraagt 15,00m.</li> <li>- Het hoofdvolume kan op het gelijkvloers uitgebreid worden: aan de achterzijde binnen een zone bepaald op 4,00m van de achtergevel, over de volledige perceelsbreedte; max. 75% van deze zone mag effectief bebouwd worden.</li> <li>- Terrasverhardingen dienen zich binnen een zone van max. 5,00m te bevinden rondom de woning en hebben een totale maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>.</li> <li>- Elders op het perceel komt geen bebouwing voor.</li> </ul>

**2.1.C. BOUWVOLUME**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bouwvolume bestaat uit een volume van één bouwlaag en een hoofdvolume van max. 1,5 bouwlagen.</li> <li>- De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,2m. Voor deze volumes is een plat dak verplicht. Dakterrassen op dit volume worden niet toegelaten.</li> <li>- De dakvorm van het hoofdgebouw (volume over 2 niveaus) is hellend (zadeldak).</li> <li>- De kroonlijsthoogte ligt begrepen tussen 4,5 en 5,00m. De maximale nokhoogte wordt bepaald op 9,50m.</li> <li>- Dakhelling ligt begrepen tussen 35° en 45°</li> <li>- Ramen op de verdieping, onder de kroonlijst zijn toegelaten.</li> </ul>

**2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen). De gekozen materialen dienen aan te sluiten bij de bestaande historische bebouwing in de straat, zowel qua materiaal als kleur.

**2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>		Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 20 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

**3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE****3.1. RELIEFWIJZIGINGEN**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.		Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

**3.2. VERHARDINGEN**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone overblijft.</p>		<p>Inritten voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>Verhardingen in de achtertuinzone moeten beperkt blijven tot de oppervlakte voor terrassen binnen de aangeduide zone voor uitbreidingen van het hoofdvolume (zie hoger).</p> <p>Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>		<p>De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p> <p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen (niet in voortuinstrook), tenzij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) wordt toegevoegd.</p> <p>Publiciteitsinrichtingen of uithangborden dienen te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is (BVR 26/04/2002) of de latere wijzigingen van dit besluit.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	--	------------------------------

<p>Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal <b>ge vrijwaard te worden.</b></p>		<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Afsluitingen zijn vergunningsplichtig, tenzij de werken die vermeld worden in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 26/04/2002 Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is of latere wijzigingen van dit besluit.</p>
--	--	---

## LOT 2 t.e.m. 5

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

## 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

## 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze percelen zijn bedoeld voor vrijstaande ééngezinswoningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofdvolume over twee bouwlagen en een gelijkvloerse uitbreidingsmogelijkheid over 1 bouwlaag. De woning staat haaks ingeplant ten opzichte van de straat, met uitzondering van lot 2 omwille van de perceelsvorm. De ruimte tussen tweewoningen bedraagt min. 6,00m; tussen 2 hoofdvolumes 11,80m. De tuin/zijtuin is noord/(zuid)west georiënteerd. De typologie is afwijkend ten opzichte van de bestaande typologie in dit deel van de wijk, gezien de percelen niet in het straatbeeld gelegen zijn van de historische bebouwing en verderop in de Leukenstraat verschillende typologieën aanwezig zijn. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de wijk kan afgeweken worden van de bestaande typologie bij een minimum van 4 aaneensluitende percelen en niet gelegen in het straatbeeld van de historische bebouwing.</p>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<p>Verplichte woonfunctie. Max. één woning per kavel.</p>

## 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
	<input type="checkbox"/>	<p>Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten</p>

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.		(Tuin)berging, autostalplaats

**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.

**2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN****2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN****2.1.A. TYPOLOGIE**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze percelen zijn bedoeld voor vrijstaande ééngezinswoningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofdvolume over twee bouwlagen en een gelijkvloerse uitbreidingsmogelijkheid over 1 bouwlaag. De woning staat haaks ingeplant ten opzichte van de straat, met uitzondering van lot 2 omwille van de perceelvorm. De ruimte tussen tweewoningen bedraagt min. 6,00m; tussen 2 hoofdvolumes 11,80m. De tuin/zijtuin is noord/(zuid)west georiënteerd. De typologie is afwijkend ten opzichte van de bestaande typologie in dit deel van de wijk, gezien de percelen niet in het straatbeeld gelegen zijn van de historische bebouwing en verderop in de Leukenstraat verschillende typologieën aanwezig zijn. Volgens de		Open bebouwing.



gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de wijk kan afgeweken worden van de bestaande typologie bij een minimum van 4 aaneensluitende percelen en niet gelegen in het straatbeeld van de historische bebouwing.		
--	--	--

### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze percelen zijn bedoeld voor vrijstaande ééngezinswoningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofdvolume over twee bouwlagen en een gelijkvloerse uitbreidingsmogelijkheid over 1 bouwlaag. De woning staat haaks ingeplant ten opzichte van de straat, met uitzondering van lot 2 omwille van de perceelsvorm. De ruimte tussen tweewoningen bedraagt min. 6,00m; tussen 2 hoofdvolumes 11,80m. De tuin/zijtuin is noord/(zuid)west georiënteerd. De typologie is afwijkend ten opzichte van de bestaande typologie in dit deel van de wijk, gezien de percelen niet in het straatbeeld gelegen zijn van de historische bebouwing en verderop in de Leukenstraat verschillende typologieën aanwezig zijn. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de wijk kan afgeweken worden van de bestaande typologie bij een minimum van 4 aaneensluitende percelen en niet gelegen in het straatbeeld van de historische bebouwing.</p>	<div data-bbox="1227 708 1312 743" style="border: 1px solid red; width: 38px; height: 22px; margin-bottom: 10px;"></div> <div data-bbox="1227 948 1312 983" style="border: 1px solid red; width: 38px; height: 22px;"></div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De percelen hebben een breedte van min. 19,80m en een diepte van min. 25,80m. Uitzondering is lot 46 dat min. 21,00m diep en min. 42,10m breed is (zie plan).</li> <li>- De bebouwbare zone voor de woning wordt bepaald op 6,00m vanuit de rooilijn (zie plan). Er wordt een bebouwbare zone afgebakend van 8,00m breed en 13,00m diep, hetzij 8,00m diep en 13,00m breed voor lot 46. Deze oppervlakte kan maximaal bebouwd worden.</li> <li>- De voorste bouwlijn dient verplicht aangehouden te worden, volgens aanduiding op plan.</li> <li>- Zichten op de verdieping in de oostgevel zijn niet toegelaten in functie van de privacy, gezien de woningen qua oriëntatie en bezonning een grotere gerichtheid naar de zijtuin krijgen.</li> <li>- Op het gelijkvloers wordt een zone voor uitbreiding aangeduid die voor maximaal 75% mag benut worden. Binnen deze zone dienen eveneens alle terrasverhardingen gelegen te zijn. Deze worden evenwel niet meegerekend in de 75% bebouwbare oppervlakte.</li> <li>- Garages en tuinbergingen dienen inpandig, binnen de hoger beschreven bouwvolumes, opgelost te worden.</li> <li>- Elders op het perceel komt geen bebouwing voor tenzij een beperkte tuinberging (cfr. algemene bepalingen, V. terreinaanleg, kleinere constructies).</li> </ul>

**2.1.C. BOUWVOLUME**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>-Het bouwvolume bestaat uit een volume van één bouwlaag en een hoofdvolume van max. 2 bouwlagen.</p> <p>-De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,2m. Voor deze volumes is een plat dak verplicht. Dakterrassen op dit volume worden niet toegelaten.</p> <p>-De dakvorm van het hoofdgebouw (volume over 2 niveaus) is een zadeldak.</p> <p>-De kroonlijsthoogte ligt begrepen op 6,20m. De maximale nokhoogte wordt bepaald op 10,00m.</p>

**2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen).</p>

**2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>		<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 20 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.		Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone overblijft.		Inritten voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).  Verhardingen in de achtertuinzone moeten beperkt blijven tot de oppervlakte voor terrassen binnen de aangeduide zone voor uitbreidingen van het hoofdvolume (zie hoger). Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.		De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk</u> en <u>afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.  Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m²)

		<p>opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen (niet in voortuinstrook), tenzij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) wordt toegevoegd.</p> <p>Publiciteitsinrichtingen of uithangborden dienen te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is (BVR 26/04/2002) of de latere wijzigingen van dit besluit.</p>
--	--	---

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Afsluitingen zijn vergunningsplichtig, tenzij de werken die vermeld worden in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 26/04/2002 Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is of latere wijzigingen van dit besluit.</p>

## LOT 6 t.e.m. 9 en 31 t.e.m. 38

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

## 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

## 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze percelen zijn bedoeld voor woningen in halfopen bebouwing met een oost-west-oriëntatie. Het betreft doorgaans rest- of hoekpercelen binnen het bestaande woonweefsel. Dezelfde typologie van dubbelwoningen wordt doorgetrokken in functie van een zekere eenvormigheid in het straatbeeld te krijgen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Verplichte woonfunctie. Max. één woning per kavel.

## 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
	<input type="checkbox"/>	Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.		(Tuin)berging, autostalplaats

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.


## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN



### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze percelen zijn bedoeld voor woningen in halfopen bebouwing met een oost-west-oriëntatie. Het betreft doorgaans rest- of hoekpercelen binnen het bestaande woonweefsel. Dezelfde typologie van dubbelwoningen wordt doorgetrokken in functie van een zekere eenvormigheid in het straatbeeld te krijgen.		Halfopen bebouwing.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze percelen zijn bedoeld voor woningen in halfopen bebouwing met een oost-west-oriëntatie. Het betreft doorgaans rest- of hoekpercelen binnen het bestaande woonweefsel. Dezelfde typologie van dubbelwoningen wordt doorgetrokken in functie van een zekere eenvormigheid in het straatbeeld te krijgen.		<ul style="list-style-type: none"> <li>-De percelen hebben een breedte van min. 9,00m (tenminste op de voorbouwlijn bij hoekpercelen) en een diepte van min. 30,00m (zie plan).</li> <li>-De bebouwbare zone voor het hoofdvolume van de woning wordt bepaald in navolging van de bestaande bebouwing in de straat. De bouwlijn staat aangeduid op plan voor de respectievelijke percelen. De voorste bouwlijn dient aangehouden te worden.</li> <li>-Er wordt per perceel een bebouwbare zone afgebakend volgens</li> </ul>

	 	<p>aanduidingen op het grafische plan. Deze oppervlakte kan maximaal bebouwd worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het hoofdvolume van de woning kan op het gelijkvloers uitgebreid worden binnen een duidelijk afgebakende volgens het grafische plan. Binnen deze zone wordt een percentage aangeduid van de oppervlakte die effectief mag ingenomen worden door bebouwing (zie plan). Terrasverhardingen dienen zich eveneens binnen deze zone te bevinden. Zij worden <u>niet</u> meegerekend in de beperking van x % effectief bebouwde oppervlakte.</li> <li>- Aan de vrije zijgevel mag een carport aangebouwd worden van maximaal 3,00m breed en 6,00m diep. Indien op het aangrenzende perceel bestaande bebouwing aanwezig is die buiten deze verkaveling valt, dient het akkoord van de buur verkregen te worden om op de carport tot op de perceelsgrens of op minder dan 2,00m tot de perceelsgrens in te planten. Uitzondering op deze regel zijn loten 9, 32 t.e.m. 34, en lot 38 waarbij de garages of carports inpandig voorzien dienen te worden.</li> <li>- Elders op het perceel komt geen bebouwing voor tenzij een beperkte tuinberging (cfr. algemene bepalingen, V. terreinaanleg, kleinere constructies).</li> </ul>
--	--	--

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bouwvolume bestaat uit een volume van één bouwlaag en een hoofdvolume van max. 1,5 bouwlagen.</li> <li>- De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,2m. Voor deze volumes is een plat dak verplicht, zo ook voor de carport. Dakterrassen op dit volume worden niet toegelaten.</li> <li>- De dakvorm van het hoofdgebouw (volume over 2 niveaus) is een zadeldak.</li> <li>- De kroonlijsthoogte wordt bepaald op 5m. Ramen op de verdieping onder de kroonlijst zijn toegelaten.</li> <li>- Dakhelling wordt bepaald op 45°</li> </ul>

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen). De gekozen materialen dienen aan te sluiten bij de bestaande historische bebouwing in de straat, zowel qua materiaal als kleur.</p>

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>		<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 20 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>		<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone overblijft.</p>		<p>Inritten voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>Verhardingen in de achtertuinzone moeten beperkt blijven tot de oppervlakte voor terrassen binnen de aangeduide zone voor uitbreidingen van het hoofdvolume (zie hoger).</p>



		Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
--	--	---

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en <u>afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p> <p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen (niet in voortuinstrook), tenzij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) wordt toegevoegd.</p> <p>Publiciteitsinrichtingen of uithangborden dienen te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is (BVR 26/04/2002) of de latere wijzigingen van dit besluit.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN


Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Afsluitingen zijn vergunningsplichtig, tenzij de werken die vermeld worden in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 26/04/2002 Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is of latere wijzigingen van dit besluit.</p>

LOT 10 t.e.m. 15


## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

## 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

## 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze percelen zijn bedoeld voor ééngezinshuizen in de vorm van vrijstaande geschakelde huizen met een oost-west oriëntatie en de tuin op het westen. Het hoofdvolume wordt haaks op de straat bepaald. Om meer wandvorming te creëren worden de huizen geschakeld door een ondergeschikt volume (carport).</p> <p>Het opzet is doorzonhuizen te creëren met de leefruimte gericht op zowel de westelijk gelegen tuin als de oostelijk gelegen voortuin. In functie van het straatbeeld en de privacy dient een verplichte perceelsbegrenzing in de vorm van groene haagbeuk van 1m25 hoog geplaatst te worden op de rooilijn.</p>		<p>Verplichte woonfunctie. Max. één woning per kavel.</p>

## 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten:</p>

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.</p>		<p>(Tuin)berging</p>

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.


## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze percelen zijn bedoeld voor ééngezinwoningen in de vorm van vrijstaande geschakelde woningen met een oost-west oriëntatie en de tuin op het westen. Het hoofdvolume wordt haaks op de straat bepaald. Om meer wandvorming te creëren worden de woning geschakeld door een ondergeschikt volume (carport). Het opzet is doorzonwoningen te creëren met de leefruimte gericht op zowel de westelijk gelegen tuin als de oostelijk gelegen voortuin. In functie van het straatbeeld en de privacy dient een verplichte perceelsbegrenzing in de vorm van groene haagbeuk van 1m25 hoog geplaatst te worden op de rooilijn.		- Geschakelde bebouwing.

**2.1.B. INPLANTING**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze percelen zijn bedoeld voor ééngezinshuizen in de vorm van vrijstaande geschakelde huizen met een oost-west oriëntatie en de tuin op het westen. Het hoofdvolume wordt haaks op de straat bepaald. Om meer wandvorming te creëren worden de huizen geschakeld door een ondergeschikt volume (carport).</p> <p>Het opzet is doorzonwoningen te creëren met de leefruimte gericht op zowel de westelijk gelegen tuin als de oostelijk gelegen voortuin. In functie van het straatbeeld en de privacy dient een verplichte perceelsbegrenzing in de vorm van groene haagbeuk van 1m25 hoog geplaatst te worden op de rooilijn.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De percelen hebben een breedte van min. 10,50m en een diepte van min. 34,00m.</li> <li>- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een hoofdvolume over twee bouwlagen onder de kroonlijst een ondergeschikt, gelijkvloerse volume met één bouwlaag.</li> <li>- De bebouwbare zone voor het hoofdvolume wordt bepaald op 8,00m van de rooilijn (11,00m voor lot 15). De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 12,00m. De bouwbreedte bedraagt 7,00m. De voorbouwlijn dient verplicht aangehouden.</li> <li>- De huizen worden geschakeld door middel van een ondergeschikt volume in de vorm van een carport/tuinberging. De zone voor carports is 3,5m breed, 6,00m diep, de voorbouwlijn valt gelijk met de voorbouwlijn van de woning (uitzondering lot 14 – cfr. grafisch plan). Achter de carport is een zone voor tuinbergingen aangeduid van 3,50m breed en 3,00m diep (cfr. plan).</li> <li>- Degevels op de (noordelijke) perceelsgrens (lot 11-14) worden uitgevoerd als gesloten gevels. Voor lot 10 en 15 kunnen lichten en zichten toegestaan worden in de noordelijke gevel.</li> <li>- Elders op het perceel komt geen bebouwing voor tenzij een beperkte tuinberging (cfr. algemene bepalingen, V. terreinaanleg, kleinere constructies).</li> </ul>

**2.1.C. BOUWVOLUME**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bouwvolume bestaat uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen.</li> <li>- De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,25m voor de carports/tuinbergingen. Voor deze volumes is een plat dak verplicht.</li> <li>- De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 6,25m, gemeten tussen het maaiveld en de bovenzijde van de dakgoot. De maximale nokhoogte bedraagt 10,20m.</li> <li>- De dakvorm van het hoofdgebouw (volume over 2 niveaus) is een zadeldak.</li> <li>- De dakhelling dient begrepen te zijn tussen 35 en 45°.</li> </ul>

**2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen).</p> <p>Ten behoeve van het straatbeeld wordt de vorm, het uitzicht en het materiaalgebruik van de carports strikt bepaald. Voor de carports aan de straatzijde worden volgende materialen gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Welgevormde baksteen conform het hoofdvolume</li> <li>- De structuur van de carport dient uitgevoerd in (gegalvaniseerd) staal.</li> <li>- De dakboord van de carport dient uitgevoerd te worden in hetzij volkernplaat, hetzij geplooid staalplaat, gemoffeld of gelakt.</li> <li>- De dakrand dient uitgevoerd in aluminium, in dezelfde kleur als eerst gebouwde buur</li> </ul> <p>De carports dienen, naar vorm en uitzicht, te worden uitgevoerd volgens plan in bijlage.</p>

**2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>		<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 20 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.		Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone overblijft.		<p>Inritten voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>Verhardingen in de achtertuinzone moeten beperkt blijven tot de zone bepaald op 5,00m van de achtergevel van het hoofdgebouw, over de volledige perceelsbreedte.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.		De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.

		<p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen (niet in voortuinstrook), tenzij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) wordt toegevoegd.</p> <p>Publiciteitsinrichtingen of uithangborden dienen te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is (BVR 26/04/2002) of de latere wijzigingen van dit besluit.</p>
--	--	--

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>		<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Afsluitingen zijn vergunningsplichtig, tenzij de werken die vermeld worden in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 26/04/2002 Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is of latere wijzigingen van dit besluit.</p>

LOT 16 t.e.m. 21

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING****1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN****1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze percelen zijn bedoeld voor vrijstaande ééngezinswoningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een zone voor de woning en een zone voor een carport/tuinberging. De woning staat steeds haaks op de weg ingeplant, volgens eenzelfde gabariet, hetgeen een bepaald ritme aan het pleinbeeld geeft.</p> <p>De ruimte tussen twee woningen bedraagt min. 6 m. De tuin/zijtuin is oost/zuid georiënteerd.</p> <p>De woningen zijn gelegen aan een gemeenschappelijk groen plein. De percelen zijn wat kleiner van oppervlakte hetgeen gecompenseerd wordt door het ruimere semi-private openbaar domein.</p>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<p>Verplichte woonfunctie. Max. één woning per kavel.</p>

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
	<input type="checkbox"/>	<p>Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten:</p>

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.</p>		<p>(Tuin)berging, autostalplaats</p>



### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN


### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze percelen zijn bedoeld voor vrijstaande ééngezinwoningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een zone voor de woning en een zone voor een carport/tuinberging. De woning staat steeds haaks op de weg ingeplant, volgens eenzelfde gabariet, hetgeen een bepaald ritme aan het pleinbeeld geeft. De ruimte tussen twee woningen bedraagt min. 6 m. De tuin/zijtuin is oost/zuid georiënteerd. De woningen zijn gelegen aan een gemeenschappelijk groen plein. De percelen zijn wat kleiner van oppervlakte hetgeen gecompenseerd wordt door het ruimere semi-private openbaar domein.		Geschakelde (open) bebouwing.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze percelen zijn bedoeld voor vrijstaande ééngezinwoningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een zone voor de woning en een zone voor een carport/tuinberging. De woning staat steeds haaks op de		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De percelen hebben een breedte van min. 13m en een diepte van min. 26m..</li> <li>- Inplanting conform grafisch plan.</li> <li>- De bebouwbare zone voor de woning wordt bepaald op 3,00m vanuit de</li> </ul>

<p>wegingeplant, volgens eenzelfde gabariet, hetgeen een bepaald ritme aan het pleinbeeld geeft.</p> <p>De ruimte tussen twee woningen bedraagt min. 6 m. De De tuin/zijtuin is oost/zuid georiënteerd.</p> <p>De woningen zijn gelegen aan een gemeenschappelijk groen plein. De percelen zijn wat kleiner van oppervlakte hetgeengecompenseerd wordt door het semi-private openbaar domein.</p>	<p>min.</p>  <p>ruimere</p>	<p>rooilijn (zie plan). Er wordt een bebouwbare zone afgebakend van 7,00m breed en 14,00m diep. Deze oppervlakte kan maximaal bebouwd worden en wordt ingeplant op de noordelijke perceelsgrens. De noordelijke gevel dient als een gesloten gevelvlak uitgevoerd te worden. Uitzondering vormt lot 16.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorste bouwlijn dient aangehouden te worden. Hierbij is het beschreven gabariet verplicht.</li> <li>- De zone voor carports/tuinbergingen schakelt de woningen aan elkaar en schermt de zijtuinzone ogenschijnlijk af. Doordat de carports als een open structuur dienen uitgevoerd te worden blijven toch nog doorzichten mogelijk.</li> <li>- De zone voor carports wordt bepaald op de rooilijn en is maximaal 6,00m diep.</li> <li>- Een beperkte tuinberging van max. 3,00m breed, maximaal over de volledige diepte van de zone voor carports, is toegelaten. Deze dient zich te situeren op de zuidelijke perceelsgrens.</li> <li>- Elders op het perceel komt geen bebouwing voor.</li> <li>- Terrasverhardingen worden beperkt tot max. 20m<sup>2</sup>.</li> <li>- De afstand tussen twee opeenvolgende hoofdvolumes bedraagt min. 6,00m. Hierdoor wordt voldoende zonlicht gegarandeerd op alle percelen en gevels en wordt voldoende openheid in het straatbeeld gegarandeerd.</li> </ul>
---	--	--

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bouwvolume bestaat uit een volume van één bouwlaag en een hoofdvolume van max. 2 bouwlagen.</li> <li>- De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,2m. Voor deze volumes is een plat dak verplicht. Dakterrassen op dit volume worden niet toegelaten.</li> <li>- De dakvorm van het hoofdgebouw (volume over 2 niveaus) is een zadeldak. De nok wordt bepaald loodrecht op de rooilijn.</li> <li>- De dakhelling bedraagt 40-45°.</li> <li>- De kroonlijsthoogte ligt op 6,20m. De maximale nokhoogte wordt bepaald op 9,50 m.</li> </ul>

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen).</p>

		De architectuur rond het plein dient één geheel te vormen.
--	--	--

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>		<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 20 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>		<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone overblijft.</p>		<p>Inritten voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>Verhardingen in de achtertuinzone moeten beperkt blijven tot de oppervlakte</p>

		voor terrassen. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
--	--	--

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele <u>kapping</u> <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p> <p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen (niet in voortuinstrook), tenzij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) wordt toegevoegd.</p> <p>Publiciteitsinrichtingen of uithangborden dienen te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is (BVR 26/04/2002) of de latere wijzigingen van dit besluit.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Afsluitingen zijn vergunningsplichtig, tenzij de werken die vermeld worden in het Besluit van</p>

		de Vlaamse Regering dd. 26/04/2002 Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is of latere wijzigingen van dit besluit.
--	--	---

LOT 22 t.e.m. 29

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING****1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN****1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze loten zijn bedoeld voor woningen in halfopen bebouwing met een oost-west-oriëntatie met de achtertuin op het westen, gelegen aan een gemeenschappelijk groen plein. De woningen hebben elk nog een eigen voortuin aan het plein. De woningen dienen zowel naar de eigen tuin als naar het gemeenschappelijk plein gerelateerd te worden. Aandrijfezijgevelkaneen(gekoppelde) carport/tuinberging ingepland worden (cfr. grafisch plan).	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Verplichte woonfunctie. Max. één woning per kavel.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
	<input type="checkbox"/>	Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.		(Tuin)berging, autostalplaats

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.


## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN



### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze loten zijn bedoeld voor woningen in halfopen bebouwing met een oost-west-oriëntatie met de achtertuin op het westen, gelegen aan een gemeenschappelijk groen plein. De woningen hebben elk nog een eigen voortuin aan het plein. De woningen dienen zowel naar de eigen tuin als naar het gemeenschappelijk plein gerelateerd te worden. Aandrijvezijgevelkaneen(gekoppelde) carport/tuinberging ingeplant worden (cfr. grafisch plan).		Halfopen bebouwing.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze loten zijn bedoeld voor woningen in halfopen bebouwing met een oost-west-oriëntatie met de achtertuin op het westen, gelegen aan een gemeenschappelijk groen plein. De woningen hebben elk nog een eigen voortuin aan het plein. De woningen dienen zowel naar de eigen tuin als naar het gemeenschappelijk plein gerelateerd te worden. Aandrijvezijgevelkaneen(gekoppelde)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De percelen hebben een breedte van min. 12m (tenminste op de voorbouwlijn bij hoekpercelen) en een diepte van min. 30m.</li> <li>- De bebouwbare zone voor het hoofdvolume van de woning wordt bepaald op 5,00m vanuit de rooilijn. Er wordt een bebouwbare zone afgebakend van 7,00m breed en 10,00m diep (zie plan). Deze oppervlakte kan maximaal bebouwd worden.</li> <li>- De voorste bouwlijn dient aangehouden te worden.</li> </ul>

carport/tuinberging ingeplant worden (cfr. grafisch plan).	  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone voor carports/tuinbergingen schakelt de woningen. De zone voor carports wordt bepaald op de voorste bouwlijn van de woning en is maximaal 6,00m diep. Uitzonderingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o lot 22, waarbij de carport tot 9,00m diep en 3,00m breed mag uitgevoerd worden zodat voldoende afstand wordt behouden ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de bestaande bebouwing langs de Hospitaalstraat.</li> <li>o Lot 29, waarbij geen carport wordt toegelaten, maar enkel een inpandige garage.</li> </ul> </li> <li>- Het hoofdvolume van de woning kan op het gelijkvloers uitgebreid worden binnen een zone van 8,00m diep, te meten vanaf de achtergevel, en 9,00m breed, te meten vanaf de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze zone mag maximaal voor 80% ingenomen worden door bebouwing. Terrasverhardingen dienen zich eveneens binnen deze zone te bevinden. Zij worden niet meegerekend in de beperking van 80% effectief bebouwde oppervlakte</li> <li>- Elders op het perceel komt geen bebouwing voor.</li> </ul>
--	--	---

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bouwvolume bestaat uit een volume van één bouwlaag en een hoofdvolume van max. 2 bouwlagen.</li> <li>- De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,2m. Voor deze volumes is een plat dak verplicht. Dakterrassen op dit volume worden niet toegelaten.</li> <li>- De dakvorm van het hoofdgebouw (volume over 2 niveaus) is een zadeldak.</li> <li>- De kroonlijsthoogte ligt op 6,00m. De maximale nokhoogte wordt bepaald op 11,00m. Het gabariet van de eerst bouwende dient aangehouden.</li> <li>- Dakhelling ligt begrepen tussen 35° en 45°</li> <li>- Uitbouwen/dakkapellen in het dakvlak zijn toegelaten tot max. 1/3 van de gevelbreedte.</li> </ul>

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen). De architectuur rond het plein dient één geheel te vormen.</p>



### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>		<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 20 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>		<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone overblijft.</p>		<p>Inritten voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>Verhardingen in de achtertuinzone moeten beperkt blijven tot de oppervlakte voor terrassen binnen de aangeduide zone voor uitbreidingen van het hoofdvolume (zie hoger).</p>

		Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
--	--	---

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en <u>afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p> <p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen (niet in voortuinstrook), tenzij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) wordt toegevoegd.</p> <p>Publiciteitsinrichtingen of uithangborden dienen te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is (BVR 26/04/2002) of de latere wijzigingen van dit besluit.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Afsluitingen zijn vergunningsplichtig, tenzij de werken die vermeld worden in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 26/04/2002 Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is of latere wijzigingen van dit besluit.</p>

## LOT 30

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

## 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

## 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Lot 30 is bedoeld voor een vrijstaande eengezinswoning. Gezien de beperkte perceelsafmetingen en de vorm van het perceel is het niet wenselijk om het perceel op te delen in twee in functie van een halfopen bebouwing. Het bouwvolume is bepaald in navolging van de bestaande dubbelwoonsten in de straat. De typologie bestaat uit een eigentijdse invulling van de bestaande typologie in de straat.</p>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<p>Verplichte woonfunctie. Max. één woning per kavel.</p>

## 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
	<input type="checkbox"/>	<p>Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten</p>

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.</p>		<p>(Tuin)berging, autostalplaats</p>


**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**


Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.

**2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN****2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN****2.1.A. TYPOLOGIE**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Lot 30 is bedoeld voor een vrijstaande eengezinswoning. Gezien de beperkte perceelsafmetingen en de vorm van het perceel is het niet wenselijk om het perceel op te delen in twee in functie van een halfopen bebouwing. Het bouwvolume is bepaald in navolging van de bestaande dubbelwoningen in de straat. De typologie bestaat uit een eigentijdse invulling van de bestaande typologie in de straat.		Open bebouwing.

**2.1.B. INPLANTING**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Lot 30 is bedoeld voor een vrijstaande eengezinswoning. Gezien de beperkte perceelsafmetingen en de vorm van het perceel is het niet wenselijk om het perceel op te delen in twee in functie van een halfopen bebouwing. Het bouwvolume is bepaald in navolging van de bestaande dubbelwoningen in de straat. De typologie bestaat uit een eigentijdse invulling van de bestaande typologie in de straat.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De woning wordt ingeplant op 6,00m van de rooilijn aan de Kanaalstraat, in navolging van de bestaande bebouwing (cfr. grafisch plan). De voorste bouwlijn dient aangehouden te worden.</li> <li>- Er dient een bouwrijze zone van 3,00m gehouden te worden van de noordelijke perceelsgrens.</li> <li>- De maximale bouwdiepte van het hoofdvolume over 1,5 bouwlagen onder de kroonlijst bedraagt 8,00m.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale breedte van het hoofdvolume bedraagt 12,00m.</li> <li>- Het hoofdvolume van de woning kan op het gelijkvloers uitgebreid worden binnen een zone van 5,00m diepte, te meten vanaf de achtergevel, en over dezelfde breedte als het hoofdvolume. Deze zone mag maximaal voor 60% ingenomen worden door bebouwing. Terrasverhardingen dienen zich eveneens binnen deze zone te bevinden. Zij worden <u>niet</u> meegerekend in de beperking van 60% effectief bebouwde oppervlakte</li> <li>- Garages of carports dienen inpandig voorzien te worden.</li> <li>- Elders op het perceel komt geen bebouwing voor tenzij een beperkte tuinberging (cfr. algemene bepalingen, V. terreinaanleg, kleinere constructies).</li> </ul>
--	---	---

**2.1.C. BOUWVOLUME**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bouwvolume bestaat uit een volume van één bouwlaag en een hoofdvolume van max. 1,5 bouwlagen.</li> <li>- De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,2m. Voor deze volumes is een plat dak verplicht. Dakterrassen op dit volume worden niet toegelaten.</li> <li>- De dakvorm van het hoofdgebouw is een zadeldak.</li> <li>- De kroonlijsthoogte wordt bepaald op max. 6,20m. De maximale nokhoogte wordt bepaald op 10,00m.</li> <li>- Dakhelling ligt begrepen tussen 35° en 45°</li> </ul>

**2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen). De gekozen materialen dienen aan te sluiten bij de bestaande historische bebouwing in de straat, zowel qua materiaal als kleur.</p>

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>		<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 20 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>		<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone overblijft.</p>		<p>Inritten voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>Verhardingen in de achtertuinzone moeten beperkt blijven tot de oppervlakte voor terrassen binnen de aangeduide zone voor uitbreidingen van het hoofdvolume (zie hoger).</p> <p>Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele <u>kapping</u> <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p> <p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen (niet in voortuinstrook), tenzij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) wordt toegevoegd.</p> <p>Publiciteitsinrichtingen of uithangborden dienen te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is (BVR 26/04/2002) of de latere wijzigingen van dit besluit.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Afsluitingen zijn vergunningsplichtig, tenzij de werken die vermeld worden in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 26/04/2002 Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen vergunning nodig is of latere wijzigingen van dit besluit.</p>

## LOT 39

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

## 1.1. BESTEMMING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Lot 39 wordt voorbehouden in de verkaveling voor de aanleg van een groen plein in functie van de omliggende woningen. Bij de terreinaanleg dient een juiste verhouding gezocht tussen verharde en niet verharde oppervlaktes.</p> <p>De bestrating wordt bij voorkeur niet in asfalt uitgevoerd, maar in bijvoorbeeld een klinkerverharding.</p>		Verplichte pleinfunctie.



