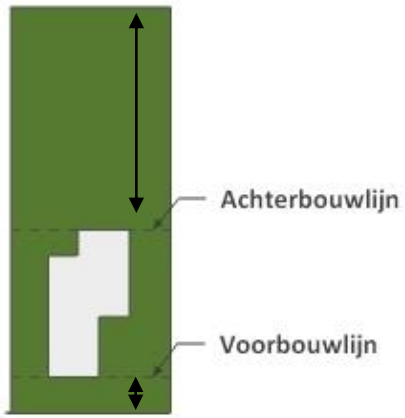
1 Algemene bepalingen

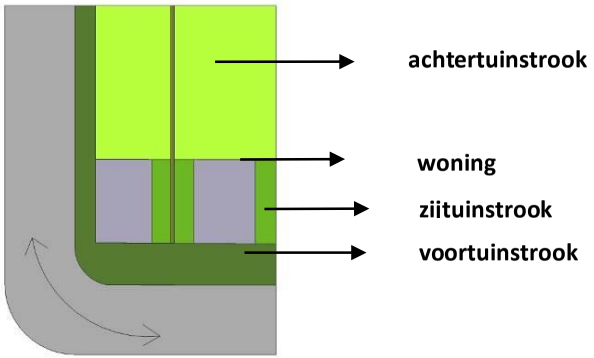
1.1 Meetwijze

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- **Bebouwde oppervlakte:** Dit is de bruto gelijkvloerse oppervlakte van alle bebouwing die binnen het perceel aanwezig is, gemeten langs de buitenzijde van de gebouwen. - **Bebouwing-terreinindex (B/T):** de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein/de kavel. - **Bruto bouwvolume:** Het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van het maaiveldpeil. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld. Keldervolumes onder het gemiddeld maaiveldpeil worden enkel meegerekend wanneer deze ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming). In alle andere gevallen worden ze niet meegerekend. - **Bruto vloeroppervlakte:** Omvattend de gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventueel vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2m boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5m worden als dubbel meegeteld. De kelderverdieping en niet – overdekte terrassen worden niet meegerekend. - **Gabariet:** profiel (hoogte, diepte) van een gebouw. - **Kroonlijsthoogte:** De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De kroonlijst vormt de ruimtelijke beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw. - **Nokhoogte:** totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het gaanpad en het hoogste punt van het bouwwerk. - **Verhardingspercentage:** Het aandeel van de totale oppervlakte van de kavel dat maximaal mag verhard worden.

1.2 *Begrippen*

Richtinggevend	**Verordenend**
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- **Bescheiden woning:** Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet: 1. kavels met een oppervlakte van ten hoogte 500 m² 2. eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³ 3. overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers. - **Bijgebouw:** een vrijstaande constructie die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld is, niet bestemd voor een woonfunctie en beperkt in oppervlakte is. - **Bouwkader:** op het verkavelingsplan aangeduide zone waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. Buiten dit kader is geen bebouwing toegelaten, uitgezonderd bijgebouwen onder de verder vermelde voorwaarden. - **Bouwlaag:** ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De kelderverdiepingen en de ruimtes begrepen binnen het dakvolume komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw. - **Bouwlijn:** Lijn die de grens van de bebouwing aangeeft. 

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	- **Carport:** Een open constructie, dienstig voor het overdekt stallen van een voertuig. De wanden mogen niet volledig tot aan de dakrand dicht zijn. Indien de constructie tegen een bestaande zijgevel van een woning wordt geplaatst heeft ze langs deze zijde een volledig open wand. - **Eéngezinswoning:** Elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. - **Garage**: 1. Bijgebouw of carport die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf of 2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met aansluiting van enig bedrijf. - **Gesloten bebouwing**: Bebouwingswijze waarbij gebouwen langs beide zijden, met scheidsmuren, (gedeeltelijk) worden geplaatst op de gemeenschappelijke zijgrens van de percelen. De uiteinden van de reeks moeten als kopgevels esthetisch verantwoord afgewerkt worden. - **Hoofdbestemming:** De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de aangeduide bouwkaders. - **Lot:** Een duidelijk afgebakend, opgemeten grondstuk, aangegeven op het verkavelingsplan, dat bedoeld is om een bestemming te krijgen binnen deze verkaveling, hetzij in private, hetzij in publieke eigendomstoestand. - **Maaiveld:** het afgewerkte bouwterrein. - **Meergezinswoning**: gebouw bestaande uit meerdere woonentiteiten. Elk gebouw, anders dan een eengezinshuis, dat meer dan één woning bevat (appartementsgebouw en gebouwen met collectieve woningen). - **Nevenbestemming:** Een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming. - **Open bebouwing, vrijstaande bebouwing of alleenstaande bebouwing:** bebouwingswijze waarbij de beide afgewerkte zijgevels van een gebouw op een minimum afstand van de zijperceelsgrenzen zijn geplaatst. Hierbij kan enkel vrijstaande bebouwing voorkomen. - **Rooilijn:** Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen in overeenstemming met wat door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst. - **Set-back**: een terugliggend bouwvolume dat wordt geprojecteerd binnen de contouren van

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	een denkbeeldig zadeldak dat op de grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt. Een set-back wordt niet meegeteld bij de bepaling van de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen. - **Terras**: Buitengedeelte (insprong en/of uitsprong) van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw. Het terras kan eveneens een balkon of een dakterras zijn, dat al dan niet als daktuin wordt ingericht. - **Tuinstroken:** de soorten tuinstroken worden weergegeven op onderstaande tekening:  - **Verhardingen:** Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard maken. Het betreft materialen bestemd om de inrichting van het bouwlot (paden, terrassen, opritten en parkeerplaatsen) en het openbaar domein (ontsluitingswegen) te verharden. - **Voorbouwlijn**: Denkbeeldige lijn waar de voorgevel van de bebouwing dient te worden opgericht, d.i. de afstand tussen de rooilijn en de voorgevel.

1.3 *Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing*

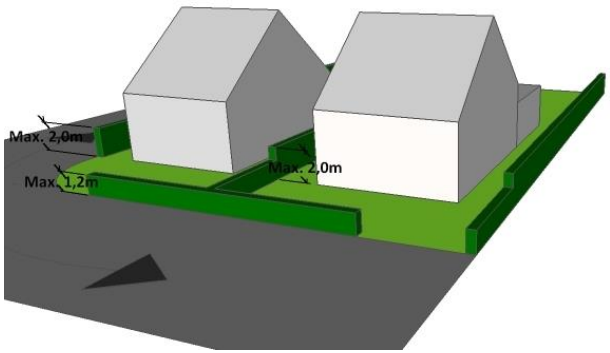
Richtinggevend Toelichting	**Verordenend** Stedenbouwkundige voorschriften
	Elke handeling die vergunningsplichtig is binnen de verkaveling zal moeten beantwoorden aan twee criteria, met name ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing. Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op: - de inplanting van de gebouwen: gebouwen dienen op zowel een functioneel verantwoorde als een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden; - de relatie met de overige bebouwing in de omgeving: de bebouwing en harde infrastructuurelementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan op de andere bebouwing in de omgeving; - de ruimtelijke draagkracht; - de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen. Bij het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag dient deze geslaagde contextuele inpassing te worden aangetoond en gemotiveerd. Het einddoel van elke omgevingsvergunning moet een nieuw of verbouwd gebouw, of geheel van gebouwen, zijn dat volledig past in de omgeving waarin het ingeplant is. Dit wil zeggen dat zowel de volumetrie, typologie en architectuur tegelijk moeten passen binnen de ruimtelijke structuren van de directe omgeving als binnen de architecturale verschijningsvorm van deze directe omgeving.

1.4 *Parkeren*

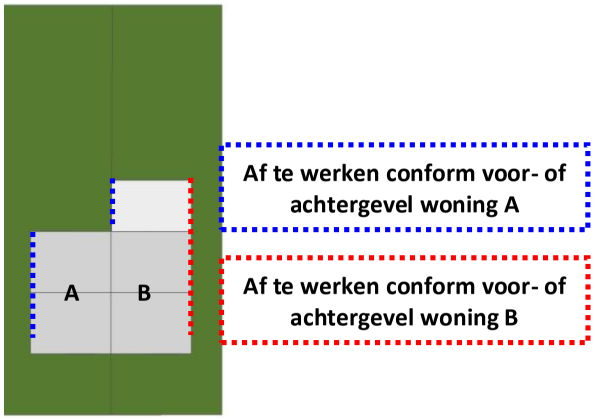
Richtinggevend Toelichting	**Verordenend** Stedenbouwkundige voorschriften
	Het aantal voorziene parkeerplaatsen per wooneenheid dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeerverordening. Garages of autostaanplaatsen worden binnen 1 perceel gegroepeerd voorzien. **Privaat parkeren** Privaat parkeren wordt opgevangen op eigen terrein.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	~~Bij meergezinswoningen dient privaat parkeren geclusterd achteraan de gebouwen of ondergronds te worden voorzien. Vanaf 6 wooneenheden wordt het privaat parkeren verplicht ondergronds opgevangen.~~ **Bezoekersparkeren** Bezoekersparkeren kan voorzien worden binnen het openbaar domein of op eigen terrein. Het bezoekersparkeren mag vooraan de gebouwen worden voorzien, aansluitend bij de woongebouwen.

1.5 *Afsluitingen op de perceelsgrenzen*

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Een doordachte keuze van het type en de hoogte van de erfscheidingen is belangrijk voor het garanderen van de privacy en de samenhang van het straatbeeld.  	Op de rooilijn zijn afsluitingen niet toegestaan. In de voortuinzone zijn volgende soorten afsluiting toegelaten: - Ofwel een levende, inheemse en streekeigen haag of taxushaag, ingeplant op of tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens of op min. 0,50m van deze scheiding verwijderd. - Ofwel een draad met palen, eventueel begroeid met klimop op de gemeenschappelijke perceelsgrens of op min. 0,50m van deze scheiding verwijderd. De palen zijn van metaal, al dan niet geplastificeerd en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. In de achtertuinzone en zijtuinzone (uitgezonderd de zones die aan het openbaar domein grenzen) is elk soort afsluiting toegestaan uitgezonderd metalen panelen, betonplaten of PVC panelen. Enkel in het verlengde van de gemene muur tussen twee halfopen bebouwingen is het toegestaan de afsluiting op te trekken in metselwerk over een maximale lengte van 4m en met een hoogte van max. 1,80m. De hoogte van de afsluitingen in de voortuinzone bedraagt maximaal 1,20m. De hoogte van de afsluitingen in de zij- en achtertuinzone bedraagt maximaal 2,00m

1.6 *Vrijstaande zijgevels*

Richtinggevend Toelichting	**Verordenend** Stedenbouwkundige voorschriften
	Alle zichtbaar blijvende gevels moeten een volwaardige afwerking krijgen. De afwerking van (deels) zichtbaar blijvende gevels op de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gekoppelde bebouwing dient te worden uitgevoerd door de aanbouwende. Aan zijn zijde conform zijn woning en aan de zijde van de bestaande woning conform deze woning.

1.7 *Materiaalgebruik*

Richtinggevend Toelichting	**Verordenend** Stedenbouwkundige voorschriften
	Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetisch verantwoorde materialen volgens de voorwaarden hieronder beschreven: **Hoofdgebouw** - Het hoofdmateriaal van de gevels is baksteen of een gevelbepleistering, in elke mogelijke onderlinge combinatie. - Gevels kunnen als bijmateriaal max. voor 49% bestaan uit pannen- of leienbekleding, een beplanking in hout of een gladde beplating in een ander materiaal. - Voor de dakbedekking mag gebruik gemaakt worden van elk materiaal dat geschikt is voor

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	een dakafwerking. - 2 aaneengesloten woningen dienen steeds qua materiaal- en kleurgebruik op elkaar te worden afgestemd. **Bijgebouwen** - Bijgebouwen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw of in andere esthetisch verantwoorde materialen (bijv. hout). Bijgebouwen opgebouwd met betonplaten zijn niet toegestaan. **Carports** - Carports worden uitgevoerd in hout, metaal of hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw.

1.8 Bodem en reliëf

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Onbebouwde gronden kunnen afgegraven of aangevuld worden in functie van het bouwrijp maken van desbetreffende gronden. Voor bouwrijpe gronden zijn reliëfwijzigingen beperkt tot 0,50m. De reliëfwijziging mag de natuurlijke waterafloop tussen de verschillende percelen niet belemmeren. Gezien de ligging in zeer kwetsbaar gebied volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart dient er voldoende aandacht besteed te worden aan deze problematiek, en dient er extra op toegezien te worden dat er geen verontreiniging naar het grondwater zal optreden. Indien er permanente bemalingen of bijkomende verbindingen met de grondwatertafel worden tot stand gebracht is het aangeraden een bijkomend onderzoek te laten uitvoeren om de impact op de grondwaterhuishouding in te kunnen schatten.

1.9 Waterhuishouding en nutsvoorzieningen

Richtinggevend	**Verordenend**
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Binnen alle zones is de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de opvang van hemelwater en de integratie van infiltratievoorzieningen toegelaten, alsook de aanleg van nutsleidingen.

2 Bijzondere bepalingen

2.1 Loten 1 tem 4129 (privaat)

2.1.1 Bestemming

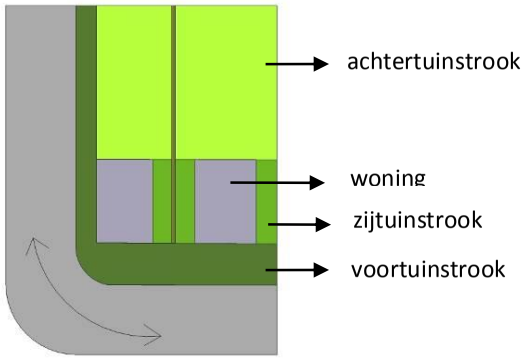
Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Het projectgebied betreft een residentiële verkaveling waar voornamelijk gewoond wordt. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent ligt op 'wonen'. Nevenbestemmingen die veel verkeer genereren, zijn hier ongewenst. Binnen de bijgebouwen worden geen nevenbestemmingen toegestaan, enkel ondersteunende functies voor de hoofdbestemming zoals een garage, carport, bergplaatsen, tuinserre, overdekt terras, technische/sanitaire ruimte bij zwembad enz. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VRCO) art. 4.1.1.	**Hoofdgebouwen en uitbreidingen** *Hoofdbestemming* De hoofdbestemming is wonen. Hierbij dienen alle woningen ééngezinswoningen te zijn. Een zorgwoning in combinatie met een ééngezinswoning wordt ook toegestaan. Loten 1926 t.e.m. 3324 dienen ontwikkeld te worden als bescheiden woonaanbod. *Nevenbestemmingen* Nevenbestemmingen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: - De nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen en bedraagt max. 100m². - De minimum woonoppervlakte bedraagt 70% van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw. - De nevenbestemming kan enkel een vrij beroep omvatten. - Parkeren gebeurt geclusterd of op eigen terrein. **Bijgebouwen** De bestemming van de bijgebouwen dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming. De bijgebouwen mogen alle ondersteunende bestemmingen voor de hoofdbestemming omvatten. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten.

2.1.2 Bebouwingsvoorschriften

2.1.2.1 Hoofdgebouwen

Richtinggevend Toelichting	**Verordenend** Stedenbouwkundige voorschriften
	Bouwvorm - Zowel open als halfopen bebouwing conform het verkavelingsplan. **Inplanting** - Hoofdgebouwen kunnen voorzien worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader. Het bouwkader kan volledig bebouwd worden. De woningen dienen een kwaliteitsvolle voorgevel te voorzien ten opzichte van het openbaar domein. **Bouwvolume hoofdgebouwen** <u>Hoofdvolume</u> - Er worden maximum 2 bouwlagen toegelaten eventueel met set back; - Het niveau van het gelijkvloers mag maximum 40cm boven het maaiveld liggen; - De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m; - De nokhoogte bedraagt maximum 12m; - Dakvorm is vrij, dakhelling 0° tem 45° mogelijk; - Voor halfopen bebouwing bepaalt de eerste aanvrager de kroonlijsthoogte en de dakvorm van de zijgevel. De tweede aanvrager dient aan de voorzijde (=straatzijde) van de woning dezelfde kroonlijsthoogte en dakhelling te volgen. De gekoppelde woningen dienen qua vorm en uitzicht één architecturaal geheel te vormen. - Dakterrassen zijn niet toegestaan.

2.1.2.2 Bijgebouwen

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft beperkt tot 10% van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 40m². **Achtertuinstrook** - In de achtertuinstroken zijn alle vormen van bijgebouwen toegestaan. - De plaatsing van de bijgebouwen gebeurt tot op 2 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel. - Dakvorm is vrij - Aangrenzende bijgebouwen dienen dezelfde dakvorm, bouwhoogte en voorbouwlijn te bezitten. - Maximum 1 bouwlaag toegestaan. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3m. De totale bouwhoogte bedraagt maximum 4,50m. **Zijtuinstrook** - In de zijtuinstrook kunnen enkel in het daartoe voorziene bouwkader op het grafisch plan bijgebouwen worden voorzien. - In deze zone zijn zowel garages als carports, eventueel in combinatie met een beperkte fietsenberging, toegestaan; - De dakvorm is verplicht een plat dak; - Maximum 1 bouwlaag toegestaan. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3m; - Aangrenzende bijgebouwen dienen dezelfde kroonlijsthoogte en voorbouwlijn te bezitten. **Voortuinstrook** - In de voortuinstrook worden geen bijgebouwen toegestaan.

2.1.3 Terreinaanleg

Richtinggevend	**Verordenend**
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De voortuinstroken fungeren als stalplaats voor de wagen, als toegang tot de woning en als tuinzone. Daarnaast spelen ze ook een belangrijke rol in het straatbeeld, als overgangszone tussen de publieke ruimte en de woning. Parkeren in de voortuin gebeurt geclusterd (zodat verharding ook geclusterd gebeurd en grotere aaneengesloten groengebieden ontstaan). In de zij- en achtertuin is het mogelijk terrassen, toegangspaden enz. aan te leggen. De verhardingen dienen beperkt te blijven, enerzijds om het groene karakter van de wijk te vrijwaren, anderzijds om de druk op de waterhuishouding te beperken. Verhardingen worden maximaal waterdoorlatend uitgevoerd ifv waterhuishouding, uitgezonderd terrassen.	**Algemeen** De aangelegde verhardingen per afzonderlijk perceel moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling, terrassen en tuinpaden. Enkel voor de aanleg van terrassen is een dichte verharding toegestaan, met een maximum van 30m² per wooneenheid. Overige verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Parkeervoorzieningen dienen per lot geclusterd te worden. **Voortuinstroken** De verhardingen in de voortuinstroken worden enkel toegelaten in functie van parkeren en toegang tot de woning. Voortuinstroken dienen voor minimaal 50% groen te worden ingericht. Er wordt verplicht beplanting voorzien bestaande uit streekeigen bomen en beplanting.

2.2 Loten ~~30 tem 31~~ 42 en 43 (privaat~~openbaar~~)

2.2.1 Bestemming

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Deze loten zijn bestemd als sperstrook om een eventuele toekomstige ontwikkeling op de aangrenzende percelen mogelijk te maken.	*Deze loten blijven eigendom van de verkavelaar en gevoegd bij de latere ontwikkeling van de aangrenzende percelen.* ~~Deze loten dienen voor de realisatie van de interne ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer en voor de opvang van hemelwater.~~

2.3 Lot~~en 32 tem~~ 4~~2~~ (openbaar)

2.3.1 Bestemming

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
~~Deze loten zijn bestemd als sperstrook om een eventuele toekomstige ontwikkeling op de aangrenzende percelen mogelijk te maken.~~	*Dit lot dient voor de realisatie van de interne ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer, de aanleg van een park en voor de opvang van hemelwater.* ~~Deze loten blijven eigendom van de verkavelaar gezien de latere ontwikkeling van de aangrenzende percelen.~~ ~~Een aantal van deze loten worden in gebruik genomen als tijdelijke ontsluiting.~~