


Digitaal ondertekend
door Rony Heritska
(Signature)
Datum: 18/05/2023
10:00:59

Digitaal ondertekend
door Mario
Borremans
(Signature)
Datum: 17/05/2023
10:54:56

LANDMEESTERS 

VERKAVELING "INAKKER"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

versie: 23_02_2023

Inhoudsopgave

1. ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1 RUIMTELIJKE EN ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN	3
1.2 DUURZAAMHEID	4
1.3 MATERIAALGEBRUIK	5
1.4 INPLANTING GEBOUWEN	6
1.5 HEMELWATER	7
1.6 AFSLUITINGEN	8
1.7 TEGENSTRIJDIGHEDEN	9
1.8 TERMINOLOGIE	10
2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE	12
ART 1 ZONE VOOR WONEN - WONEN OP DE PERCEELSGRENS	12
ART 2 ZONE VOOR WONEN: HALFOPEN EN GESLOTEN	16
ART 3 PROJECTZONE – MEERGEZINSWONINGEN / APPARTEMENTSBOUW	19
ART 4 ZONE VOOR VOORTUINEN	23
ART 5 ZONE VOOR TUINEN	25
ART 6 ZONE VOOR WEGEN – OPENBAAR DOMEIN	28

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 RUIMTELIJKE EN ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze moet de verkaveling een harmonisch geheel vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p> <p>Als uitgangspunt wordt gesteld dat de eigen kavel maximaal benut wordt als tuin. Om te komen tot een eigentijdse, kwaliteitsvolle woonomgeving moet men rekening houden met een aantal architecturale uitgangspunten.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, ... 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:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het openbaar domein door inplanting, de buitenaanleg, ...- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, ... (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, ...)	<p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij maximaal uitgegaan wordt van het bestaande reliëf, oriëntatie, ...</p> <p>De architectuur van alle nieuwbouw moet eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Volumes dienen op een harmonieuze wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.</p> <p>Vernieuwende architectuur, waaronder alle vormen van duurzaamheid, energiezuinige, lage-energie- of lage verbruikgebouwen of passieve woningen zijn niet alleen toegelaten, maar ook wenselijk.</p> <p>Daktuinen of -terrassen zijn enkel toegelaten bij geschakelde woningbouw en indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.</p>

1.2 DUURZAAMHEID

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
	<p>Op niveau van de woningen wordt er gestreefd naar een duurzame architectuur en omgevingsaanleg, hierbij wordt onder andere gedacht aan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dimensionering en inplanting van de gebouwen, waaronder kiezen voor de juiste grootte, een compacte vorm, een juiste oriëntatie, mogelijkheden i.v.m. levenslang wonen, ...- Het zuinig omgaan met grondstoffen en energie, waaronder het herbruiken van hemelwater, het gebruik van zonneboilers, zonnepanelen, warmtepompen, ...- Het gebruik van duurzame materialen- De toegankelijkheid voor andersvaliden- Het voorzien van voldoende bergruimte (ook voor bv. fietsen, afval, ...)- Duurzame omgevingsaanleg (minimaliseren van verhardingen, maximaliseren van de waterdoorlatendheid en infiltratie ter plaatse, publiek groen conform het harmonisch park- en groenbeheer)- Maximaal inschuiven van het volume in het bestaande reliëf, zodat grondverzet en keerwandstructuren tot een minimum beperkt worden.- ...

1.3 MATERIAALGEBRUIK

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Om de doelstellingen te bereiken die onder 1.1 en 1.2 worden gesteld, dient ook het materiaalgebruik aan een aantal eisen te voldoen. Gebouwen moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Camouflerende en nabootsende materialen zijn niet toegelaten. Onder nabootsende materialen wordt verstaan: nepegevelsteenplaten waaronder roofings die de textuur van gevelstenen nabootsen en PVC-planchetten. Recent ontwikkelde (beton)producten die natuursteen nabootsen worden wel toegelaten.- Schotelantennes, airco-apparatuur, ... zijn niet toegelaten wanneer ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.	<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten.</p> <p>De aanleg van groendaken is eveneens toegelaten.</p>

1.4 INPLANTING GEBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Om de algemene doelstelling van de architecturale uitgangspunten inzake lichtinval, bezonning en privacy te realiseren, zal bij de inplanting van gebouwen met de nevenstaande bepalingen rekening gehouden worden.</p> <p>Plaatsing van constructies, afwijkend van het algemeen voorschrift is, buiten de bouwblokken aangeduid op het verkavelingsplan, mogelijk indien rekening gehouden wordt met volgende verplichtingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis gesteld worden, indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van het naastliggend perceel. - Het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van het naastliggend perceel ligt. 	<p>Bij de inplanting van de bijgebouwen moet er zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande of geplande 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.</p> <p>Tenzij anders vermeld wordt, binnen de betreffende artikels, worden losstaande bijgebouwen ingeplant op minimum 3m. van de zijdelingse perceelsgrens of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens, zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen.</p> <p>Afwijkingen hierop zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis gesteld worden, indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van het naastliggend perceel. - Het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van het naastliggend perceel ligt.

1.5 HEMELWATER

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
	<p>De bepalingen van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is minimaal van toepassing.</p> <p>Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk herbruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen en het aanleggen van de wegenis en publieke ruimte. Het lozen van zuiver hemelwater in de riolering is onder geen enkel beding toegelaten.</p>

1.6 AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Om twijfel bij het lezen van de voorschriften te vermijden, worden hiernaast een aantal begrippen verduidelijkt.</p>	<p>Definities</p> <p><u>Vegetatieve afsluitingen</u></p> <p>Tuinafsluitingen uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen.</p> <p><u>Niet-vegetatieve afsluitingen</u></p> <p>Draad met metalen (gegalvaniseerde / geplastificeerde) of houten palen, al dan niet met klimplantbegroeiing. Een transparant metalen hekwerk, houten panelen of muur in metselwerk op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormen met de woning. Betonplaten, metalen- en PVC-panelen worden niet toegelaten.</p>
	<p>Afsluitingen in tuinen</p> <p>De afsluitingen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet-vegetatieve afsluiting betreft. Vegetatieve afsluitingen worden in dit geval op minstens 50cm van de perceelsgrens geplaatst.</p>
<p>Bij de verantwoording van het materiaalgebruik kan niet verwezen worden naar bestaande gevels/afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.</p>	<p>Materialen</p> <p>Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld. Het gebruik van duurzame en/of natuurlijke materialen zijn wenselijk.</p>
	<p>Uitzondering</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds bijkomende beperkingen worden opgelegd.</p>

1.7 TEGENSTRIJDIGHEDEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
	Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan op de stedenbouwkundige voorschriften.

1.8 TERMINOLOGIE

	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bouwblok	rij van aaneengesloten huizen binnen een bestemmingszone.
Meergezinswoning	Elk gebouw, anders dan een ééngezinswoning, dat meer dan één woning bevat (appartementengebouwen en gebouwen met collectieve woningen)
Bouwhoogte	Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke)
Bouwdiepte	De bouwdiepte is de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel.
Constructie	Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
Gebouw	Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
Verharding	Verharding kan een gesloten verharding, een half- of open verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt- of betonverhardingen. Halfverhardingen zijn: klinkers, steenslag, dolomiet, ... Ze zijn waterdoorlatend. Open verhardingen bestaan uit ongebonden grofkorrelig materiaal zoals grind. Gebruik van puin is niet toegelaten. Deze verhardingen zijn tevens waterdoorlatend.
Zorgwonen	<p>Een vorm van wonen waarbij voldaan wordt aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd, - De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid, - De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning, - De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hetzij ten hoogste 2 ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen, ▪ Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven, de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen. <p style="margin-left: 40px;">- De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</p>
<p>bebouwingsindex (B/T)</p> <p>vloeroppervlakte (V)</p> <p>vloerindex (V/T)</p>	<p>De bebouwingsindex (B/T) is de verhouding van het geheel van de bebouwbare oppervlakte en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de betreffende zone.</p> <p>De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw. Niet-overdekte terrassen worden niet meegerekend.</p> <p>Dit is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte (V) van een gebouw, inclusief vloeroppervlakte van dakvolume met minimum een vrije hoogte van 2m en exclusief niet-overdekte terrassen, op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de betreffende zone.</p>

2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

ART 1 ZONE VOOR WONEN - WONEN OP DE PERCEELSGRENS

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De loten 1 t.e.m. 5 betreffen woningen, gebouwd op de perceelsgrens.</p> <p>Zorgwonen: in deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term "ééngeszinswoning". Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Wanneer de zorgfunctie wegvalt, blijft het een ééngeszinswoning.</p>	<p>Bestemming</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u> ééngeszinswoning</p>
	<p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Vrije beroepen en beperkte kantoor- en/of dienstfuncties zonder loketfunctie (geen handel en geen horeca) zijn toegelaten voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinder (verkeers- en parkeerdruk, ...) vormen voor de normale woonkwaliteit. En dit tot maximaal 20% van de vloeroppervlakte per perceel.</p>

	<p>Inplanting en inrichting van de gebouwen</p>
<p>Door het bouwen van de woningen op de perceelsgrens, ontstaat er een ideale oriëntatie t.o.v. de zon, omdat de buitenruimtes / tuinzones alsook de ramen van de leefruimtes zuid - zuidwest gericht zijn. De noordgevel wordt in dit geval een blinde muur.</p> <p>De autostandplaatsen zijn verplicht op te nemen naast het bouwvolume. Dit kan in enkel in een open, overdekte structuur zijn.</p> <p>Door de beperkte ruimte tussen de stoepzone en de voorbouwlijn is het noodzakelijk dat ondergrondse structuren (kelder) voldoende verwijderd blijven van de voorbouwlijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Binnen de grafisch aangeduide 'zone voor wonen op de perceelsgrens' zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de bouwlijn zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - De autostandplaatsen vallen verplicht buiten het bouwvolume, meer bepaald binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan, als overdekte open ruimte. Een tuinmuur of groenblijvende haagstructuur met een maximale hoogte van 1m75 is toegelaten als scheiding tussen de overdekte autostandplaats en de tuinzone. - De gevel wordt aan de noordzijde verplicht op de perceelsgrens geplaatst. Hier mogen enkel lichten en geen zichten genomen worden. Constructies en bijgebouwen, buiten het bouw kader (zie verkavelingsplan), zijn enkel toegelaten in de daarvoor aangeduide zonerings op het verkavelingsplan. - Omwille van de beperkte diepte van de achtertuinen mogen in de oostelijke gevels op verdieping enkel lichten en geen zichten genomen worden. - Een gesloten tuinberging is enkel toegelaten in de daarvoor voorziene zone conform het verkavelingsplan. De maximale oppervlakte bedraagt 17m², de maximale bouwhoogte bedraagt 2m75, platte daken zijn verplicht. De gesloten tuinberging dient uitgevoerd te worden in dezelfde baksteen als het hoofdvolume ofwel in duurzaam hout. Een groendak is wenselijk maar niet verplicht. - Een kelderverdieping is toegelaten, maar moet zich op minimum 2m00 van de verplichte voorbouwlijn situeren en moet zich binnen het bouw kader van de woning situeren.
	<p>Bouwworm</p>
	<p>Verplicht open bebouwing op de perceelsgrens.</p>

	<p>Afmetingen</p> <p><u>Bouwbreedte:</u> maximaal binnen de bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Op het gelijkvloers en op verdieping: maximum 11m00 - Dakterrassen zijn niet toegestaan <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 2 bouwlagen - Verplicht plat dak: de bovenkant dakrand ligt op maximum 7m00 t.o.v. de as van de voorliggende weg.
<p>Door de geringe bouwdiepte (nl. 11m00) mag de bouwdiepte op zowel het gelijkvloers als op verdieping maximaal 11m00 bedragen.</p> <p>De bouwhoogte dient steeds gemeten te worden ten opzichte van de as van de voorliggende weg.</p>	
	<p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel plat dak toegelaten.
	<p>Materialen</p> <p><u>Gevelmaterialen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. De blinde gevel, die zich situeert op de perceelsgrens, dient met dezelfde hoogwaardige gevelmaterialen, nl. baksteen, afgewerkt te worden. - Door de specifieke bebouwingsconfiguratie wordt het gekozen gevelmateriaal beperkt tot baksteen. De kleurschakering van de baksteen dient in harmonie te zijn met de overige
<p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht / voorkomen verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	

	<p>bebouwing. De eerste woning bepaalt de kleurschakering en –tint en fungeert als referentie voor de overige woningen binnen deze zone. De gekozen baksteen dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de vergunningsverlenende overheid bij de bouwwaanvraag.</p> <p><u>Dakbekleding:</u> op de gelijkvloerse delen zijn groendaken wenselijk maar niet verplicht</p>
--	---

ART 2 ZONE VOOR WONEN: HALFOPEN EN GESLOTEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p>
<p>De loten 6 en. 8 betreffen woningen in een halfopen bebouwingsconfiguratie.</p> <p>Het lot 7 betreft een woning in een gesloten bebouwingsconfiguratie.</p> <p>Zorgwonen: in deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term "éengezinswoning". Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Wanneer de zorgfunctie wegvalt, blijft het een éengezinswoning.</p>	<p>Bestemming</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u> Éengezinswoning</p> <p><u>Nevenbestemming:</u> Vrije beroepen en beperkte kantoor- en/of dienstfuncties zonder loketfunctie (geen handel en geen horeca) zijn toegelaten voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinder (verkeers- en parkeerdruk, ...) vormen voor de normale woonkwaliteit. En dit tot maximaal 20% van de vloeroppervlakte per perceel.</p>

	<p>Inplanting en inrichting van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen de grafisch aangeduide 'zone voor wonen' zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - De voorgevel wordt ingeplant op de bouwlijn zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - De gesloten garages vallen verplicht binnen het bouwvolume, als afgesloten ruimte of als overdekte open ruimte.
	<p>Bouwworm</p>
	<p>Een combinatie van halfopen en gesloten bebouwing, zoals ingetekend op het verkavelingsplan.</p>
	<p>Afmetingen</p>
	<p><u>Bouwbreedte:</u> binnen de bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>
	<p><u>Bouwdiepte:</u></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Op het gelijkvloers maximum 12m00 - Op verdieping maximum 12m00 - Dakterrassen zijn niet toegestaan.
	<p><u>Bouwhoogte:</u></p>
	<ul style="list-style-type: none"> - verplicht 2 bouwlagen onder de kroonlijst. - Bij platte daken ligt de bovenkant dakrand op maximum 7m00 t.o.v. de as van de voorliggende
<p>De autostandplaatsen zijn verplicht op te nemen in het bouwvolume. Dit kan in een gesloten of een open maar overdekte structuur zijn.</p>	<p>De bouwhoogte dient steeds gemeten te worden ten opzichte van de as van de voorliggende weg.</p>

	<p>weg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij lessenaarsdaken wordt de nokhoogte op maximum 2m50 boven de kroonlijst vastgelegd. - Bij zadeldaken wordt de nokhoogte op maximum 5m00 boven de kroonlijst vastgelegd.
	<p>Dakvorm</p>
<p>Het is opportuun dat de keuze van de dakvorm bijdraagt aan de duurzaamheid van het gebouw (bv. op energetisch vlak i.f.v. oriëntatie voor fotovoltaïsche cellen, ...)</p>	<p>De dakvorm is vrij (0° - 45°), doch in harmonie met de omgeving. In het geval van een halfopen of gesloten bebouwing dient de dakvorm op elkaar afgestemd te worden.</p> <p>Andere dakvormen dan plat dak, lessenaarsdak of zadeldak zijn niet toegelaten.</p> <p>Het inrichten van woonvertrekken onder het dak is toegelaten, maar enkel bij zadeldak en beperkt tot één woonlaag.</p>
	<p>Materialen</p>
<p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht / voorkomen verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	<p><u>Gevelmaterialen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. De blinde gevel, die zich situeert op de perceelsgrens, dient met dezelfde hoogwaardige gevelmaterialen, nl. baksteen, afgewerkt te worden. - Door de specifieke bebouwingsconfiguratie wordt het gekozen gevelmateriaal beperkt tot baksteen. De kleurschakering van de baksteen dient in harmonie te zijn met de aanpalende bebouwing. De eerste woning bepaalt de kleurschakering en –tint en fungeert als referentie voor de overige woningen binnen deze zone. De gekozen baksteen dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de vergunningsverlenende overheid bij de bouw aanvraag. <p><u>Dakbekleding:</u> op de gelijkvloerse delen zijn groendaken wenselijk maar niet verplicht</p>

ART 3 PROJECTZONE – MEERGEZINSWONINGEN / APPARTEMENTSBOUW

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Bestemming
<p>Het lot 9 betreft wooneenheden onder de vorm van meergezinswoningen in een groene omgeving: appartementen, gestapelde wooneenheden en/of gegroepeerde woningbouw, waarbij de relatie tussen de binnen- en buitenruimte maximaal op elkaar wordt afgestemd.</p> <p>De architecturale uitwerking is eigentijds. De privacy dient maximaal gegarandeerd te worden, zowel voor de eigen bewoners als de omwonenden.</p> <p>Elke wooneenheid dient te beschikken over voldoende opslagruimte voor gescheiden afval.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Wonen</p> <p>Inplanting en inrichting van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen het bouwkader zoals aangegeven op het verkavelingsplan - lot 9. - De inplanting en oriëntatie van de bouwblok(ken) moet maximaal rekening houden met een optimale bezonning van de woonentiteiten en de bijhorende buitenruimten. - De inplanting, oriëntatie en interne organisatie van de bouwblok(ken) moet maximaal rekening houden met de privacy van de directe omwonenden. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dakterrassen moeten voorzien worden van een visueel scherm teneinde inkijk te vermijden. Het dakterras dient minimum 2m00 terug te springen gerekend vanaf de achtergevel. ▪ De zuidelijke gevels van de appartementen op verdieping mogen enkel lichten en geen zichten nemen.

	Dichtheid
	- Maximum 8 wooneenheden
	Bouwworm
	Meergezinswoningen (appartementen, gestapelde wooneenheden en/of gegroepeerde woningbouw) in één of meerdere bouwblokken.
	Afmetingen
	<u>Bouwdiepte:</u>
	- Op het gelijkvloers: maximaal 14m00
	- Eerste verdieping: maximaal 14m00
	- Terrassen op verdieping toegestaan, mits aandacht voor privacy.
	<u>Bouwhoogte:</u>
	- Maximum 2 bouwlagen met plat dak, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 7m, gemeten t.o.v. de dorpelhoogte.
	Maximale B/T (*): 0,30
	Maximale V/T (*): 0,48
	(*): T = totale oppervlakte van de projectzone conform het verkavelingsplan.
	Dakvorm
	Dakvorm verplicht plat.

	Materialen
	<p><u>Gevelmaterialen</u>: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen</p> <p>Dakbekleding: op de platte daken zijn groendaken verplicht, met uitzondering van de terrassen.</p>
	<p>Inrichting van de zone</p>
<p>De niet-bebouwde ruimte is bestemd voor de inrichting van een private en semi-private (gemeenschappelijke) groenzone, horende bij de aangrenzende woonfunctie.</p> <p>De zone heeft een overwegend groen karakter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Elke woontiteit binnen deze projectzone bezit een maximale woonwaliteit en heeft een buitenruimte met voldoende bezonning in de vorm van een tuin, patio, terras of gemeenschappelijke groene buitenruimte. - De buitenruimten - gelijkvloers: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Private tuinzones met een minimumdiepte van 10m00 tot de achterste perceelsgrens. Er zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan. ▪ Gemeenschappelijke buitenruimte (semi-privaat) ten zuiden van het bouwvolume. <ul style="list-style-type: none"> ○ Overwegend groen (park)karakter met grote inheemse bomen en een dense struiklaag langsheen de perceelsgrenzen. ○ Bij de bouwaanvraag dient een gedetailleerd parkontwerp toegevoegd te worden dewelke aantoonst dat de privacy van de directe omwonenden gegarandeerd wordt. ○ Waterdoorlatende verhardingen toegelaten tot maximaal 35% van de totale oppervlakte van de gemeenschappelijke buitenruimte. Hiertoe behoren ook de circulatieruimtes (inrit, bezoekersparkings, paden naar voordeuren) voor het functioneren van de woonfunctie. ○ Eén aaneengesloten bergruimte / overdekte ruimte met een maximale oppervlakte

	<p>van 40m² en een maximale bouwhoogte van 3m50. Dit volume dient zich in de onbebouwde ruimte ten zuiden van het bouwkader in te planten. Verplicht plat dak. Minimum afstand tot de aangrenzende perceelsgrenzen bedraagt 3m00.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De buitenruimten – op verdieping: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimale oppervlakte 10m² per woonentiteit. ▪ De lengte van de kleinste zijde bedraagt in alle gevallen minimum 2m00 ▪ Terrassen, ondersteunend aan de woonfunctie, worden op verdieping aan de voorgevelzijde steeds inpandig voorzien. Aan de achtergevel zijn terrassen niet toegelaten. De uitsprong bedraagt maximaal 2m00, met uitzondering voor terrassen die ingericht worden op het dak van een onderliggende bouwlaag. De dakterrassen dienen minimum 2m00 terug te springen, gerekend vanaf de achtergevel.
	<p>Parkeren en terreinaanleg</p> <p>BEWONERSPARKEREN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ondergronds parkeren is verplicht. - Minimum 8 parkeerplaatsen voor bewoners. <p>BEZOEKERSPARKEREN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij voorkeur ondergronds maar is niet verplicht. Bovengrondse parkeerplaatsen moeten gegroepeerd worden in een groen kader - Minimum 8 parkeerplaatsen voor bezoekers.

ART 4 ZONE VOOR VOORTUINEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Bestemming
<p>Naaft de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p>	<p><u>ZONE VOOR WONEN – WONEN OP PERCEELSGRENS (artikel 1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het betreft in dit geval een smalle strook van 50cm, noodzakelijk om de fundering van de woning te realiseren op privaat domein. - Deze zone dient integraal verhard te worden met dezelfde verhardingsmaterialen als de stoepzone van het publieke woonef. <p><u>ZONE VOOR WONEN – HALFOPEN EN GESLOTEN (artikel 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin. - Toegangen tot de woning en garage zijn mogelijk, evenals niet-overdekte autostandplaatsen, op voorwaarde dat de verharding niet meer dan 40% van de totale voortuinzone binnen de kavel betreft. - Minimaal 60% dient als groenzone ingericht te worden.
	<u>Bijgebouwen / constructies</u>
	De voortuinzone is een zone non-aedificandi, m.a.w. zijn er geen constructies of bijgebouwen (bergingen, carports, ...) toegelaten.

<p>Het streefdoel is om de voortuinzones visueel als deel van het publiek domein op te nemen. Hoge schermen, afsluitingen of barrières worden daarom in de voortuinzones geweerd zodat de overikbaarheid in de lengterichting van de weg gegarandeerd blijft. Fysieke en niet-overzichtbare afsluitingen zijn enkel toegelaten op de overgang tussen de voortuinzone en tuinzone.</p>	<p>Afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afsluitingen op de perceelsgrens van de naastliggende percelen zijn toegelaten, met een maximale hoogte van 75cm. - Afsluitingen op de overgang tussen de zone voor voortuinen en de zone voor tuinen zijn toegelaten, met uitzondering van de kavels gelegen in de "zone voor wonen – wonen op de perceelsgrens" (artikel 1). De hoogte van deze afsluitingen is maximum 1m75 en het materiaalgebruik moet een samenhangend geheel vormen met de rest van de woning. - Afsluitingen op de rooilijn zijn niet toegelaten, tenzij een groene natuurlijke afsluiting met een maximale hoogte van 50cm en met uitzondering van de kavels gelegen in de "zone voor wonen – wonen op de perceelsgrens" (artikel 1).
<p>De nadruk in de voortuinzone richt zich op het groene karakter. Verticaal groen (hoogstamboom of, meerstammige boom) moet het groene karakter van het publieke domein en de gehele wijk mee ondersteunen.</p> <p>Verhardingen zijn uiteraard noodzakelijk voor het bereikbaar maken van de woningen. Er moet echter voldoende aandacht gaan naar het op de eigen kavel opvangen, vertraagd afvoeren en/of infiltreren van het hemelwater, indien er niet gekozen wordt voor een waterdoorlatende verharding.</p>	<p>Verhardingen en beplanting / groenstructuren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 40% van de totale oppervlakte van de voortuinzone per kavel mag verhard worden. - Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones of waterdoorlatende halfverhardingen (split, ...). - Minimaal 60% van de totale oppervlakte van de voortuinzone per kavel moet ingericht worden als een groenzone. - Minstens 1 standplaatsgeschikte hoogstamboom of meerstammige boom moet voorzien worden per kavel.

ART 5 ZONE VOOR TUINEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Bestemming
<p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p> <p>Deze zones zijn bedoeld om ingericht te worden als buitenruimte bij de woonfunctie.</p>	<p>Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen bij ééngezinswoningen.</p> <p>Beplanting is verplicht. Verharding voor de aanleg van terrassen of tuinpaden is toegestaan. Hiervoor is een plaatselijke en beperkte reliëfwijziging toegestaan.</p>
	Bijgebouwen
	<p><u>ZONE VOOR WONEN – WONEN OP PERCEELSGRENS (artikel 1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een gesloten tuinberging is enkel toegelaten in de daarvoor voorziene zone conform het verkavelingsplan. - De maximale oppervlakte conform het verkavelingsplan. - De maximale bouwhoogte bedraagt 2m75. - Platte daken zijn verplicht. Een groendak is wenselijk maar niet verplicht.

<ul style="list-style-type: none"> - De gesloten tuinberging dient uitgevoerd te worden in dezelfde baksteen als het hoofdvolume ofwel in duurzaam hout. - Geen fotovoltaïsche panelen op het plat dak toegestaan. <p style="text-align: center;"><u>ZONE VOOR WONEN – HALFOPEN EN GESLOTEN (artikel 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 1 constructie per perceel. - Materiaalgebruik: dezelfde materialen als het hoofgebouw of duurzaam hout. - Vrij ingeplante losstaande bijgebouwen met een maximum oppervlakte van 20m² zijn toegestaan. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inplanting op de achterperceelsgrens is toegelaten, mits eenzelfde hoogwaardige gevelafwerking van de zichtbare gevel naar het aangrenzend buurperceel conform de rest van het bijgebouw. ▪ Ingeplant op minimum 1m. van de zijdelingse perceelsgrenzen of, indien het gekoppelde bijgebouwen betreft, op de perceelsgrens. ▪ Max. 2m75 hoog met plat dak. ▪ Geen fotovoltaïsche panelen op het plat dak toegestaan. - Bijgebouwen aansluitend aan het hoofgebouw zijn niet toegelaten in de delen van de tuinzones die gelegen zijn links en rechts van het hoofgebouw. 	

	Afsluitingen algemeen
<p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primieren steeds op de algemene bepalingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afsluitingen, vegetatieve of niet-vegetatieve, op de perceelsgrenzen zijn toegelaten, mits toestemming van de aanpalende eigenaar(s) en met een maximale hoogte van 2m00.
<p>Teneinde de woon- en beeldkwaliteit in de zones voor wonen op de perceelsgrens te blijven garanderen, is het noodzakelijk dat de gemeenschappelijke gevels en afsluitingen één uniform en duurzaam geheel vormen.</p>	<p>Afsluiting noordelijke perceelsgrens 'artikel 1: wonen op perceelsgrens'</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afsluiting langsheen de noordelijke perceelsgrens van de 'zone voor wonen op de perceelsgrens', met uitzondering van lot 1, mag als een muurconstructie uitgevoerd worden. Deze constructie dient aan beide zijden uitgevoerd te worden in hetzelfde materiaal als het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, waardoor een qua materialisering uniform gevelvlak richting het noordelijk buurperceel ontstaat. - De hoogte van deze afsluiting is maximaal 2m50. - De afsluiting ligt in het verlengde van de gevellijn van het hoofdgebouw, nl. tegen de noordelijke perceelsgrens.

ART 6 ZONE VOOR WEGEN – OPENBAAR DOMEIN

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p>
<p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p> <p>Het betreft hier het lot 10 dat na realisatie van de verkaveling tot het openbaar domein van de gemeente Heusden-Zolder zal behoren.</p> <p>De inrichting (materiaalgebruik, lengte- en dwarsprofielen, ...) van het openbaar domein gebeurt in overeenstemming met de bijgevoegde plannen (zie wegenisdossier).</p> <p>De hoofdontsluiting wordt georganiseerd via de Inakker. Er wordt gestreefd naar een woonerf karakter met een groene uitstraling (verhardingen op 1 niveau, kleinschalig materiaalgebruik, smallere wegen, ...).</p> <p>De hemelwaterinfiltratie zal gebeuren via een U-vormige betonnen infiltratiebak. Door dit systeem toe te passen, blijft er voldoende ruimte om het woonerf aan te sluiten op een mogelijke woonontwikkeling ten westen van het projectgebied. Hierdoor wordt de toekomstige ontwikkeling niet gehypothekeerd.</p>	<p>Bestemming</p> <p>Zone bestemd voor de inrichting van openbare wegen, wandelzones en paden. Beplantingen zijn in deze zone toegelaten, evenals de plaatsing van straatmeubilair en andere constructies behorende tot de normale uitrusting van het openbaar domein.</p> <p>Infiltratie van hemelwater maximaliseren d.m.v.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het maximaal gebruik van waterdoorlatende kleinschalige materialen - Het integraal opvangen en begeleiden van het hemelwater richting een U-vormige betonnen infiltratiebak (zie verkavelings- en wegenis/rioleringsplan) <p>Bewonersparkeren dient opgelost te worden op de individuele kavels. Het bezoekersparkeren wordt op het openbaar domein voorzien langsheen de nieuwe insteekweg (7 langsparkings).</p>

	<p>hemelwaterinfiltratie (zie verkavelingsplan)</p> <p>Een U-vormige betonnen infiltratiebak zorgt voor de hemelwateropvang en -infiltratie en is gelegen tussen lot 8 en lot 9 (zie verkavelingsplan en wegenis/rioleringsplan).</p> <p>Binnen deze zone zijn, buiten de U-vormige betonnen infiltratiebak en de overige elementen noodzakelijk voor de goede werking van de hemelwaterinfiltratie, geen verhardingen toegestaan. Hiervoor wordt verwezen naar de bijgevoegde plannen (wegenisdossier).</p> <p>Extensieve graszones zijn toegelaten.</p>
<p>Het reliëf van het projectgebied loopt geleidelijk af richting het zuiden. In dit concept wordt het natuurlijke reliëf bijgevolg als structurerend element ingezet.</p> <p>Op het laagste punt van het projectgebied wordt een U-vormige betonnen infiltratiebak voorzien, die het hemelwater opvangt en laat infiltreren in de ondergrond. Een verbinding met de RWA-streng in de Inakker moet ten slotte en sporadisch dienst doen als hemelwaterafvoer in noodgevallen.</p> <p>De overige groenzones in het openbaar domein (groene parkings, groenzones allerhande) worden bijkomend ingeschakeld als infiltratiezone.</p>	
	<p>zone electriciteitscabine Fluvius (zie LOT 12 verkavelingsplan)</p> <p>Binnen deze zone gelden de algemene en bijzondere voorschriften en regelgeving van Fluvius.</p> <p>Deze zone en in het bijzonder de electriciteitscabine dient ten allen tijde toegankelijk te zijn.</p> <p>Diepwortelende vegetatie is binnen deze zone niet toegestaan.</p>
<p>Om aan de nieuwe noden qua electriciteitsbehoefte te voldoen, dient er een nieuwe electriciteitscabine in het project opgenomen te worden.</p> <p>De maatvoering hieromtrent is gebonden aan vaststaande regels vanuit Fluvius.</p>	

