

GEZIEN EN VOORWAARDELIJK GOEDGEKEURD  
door het schepencollege van Lanaken in zijn  
vergadering van 24 APR. 2014  
nr. 2013/6-548 bis  
NAMENS HET COLLEGE:  
Bij bevel De schepen,  
De secretaris cfr. Art. 183 gemeentedecreet



# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN HORENDE BIJ DE AANVRAAG VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt hier geopteerd voor eengezinswoningen. Meergezinswoningen worden toegelaten ter hoogte van de loten 62 en 65 ten behoeve van sociale huisvesting. Ook de loten 63 en 64 worden opgevat als meergezinswoningen ten behoeve van oudere koppels of oudere alleenstaanden die in de mogelijkheid zijn om zelfstandig te wonen, eventueel met externe dienstvoorzieningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten behoudens voor de loten 62, 63, 64 en 65 waar tevens meergezinswoningen zijn toegelaten.

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	In het betrokken gebied kan enkel de hoofdfunctie "WONEN" toegelaten worden. In de woningen kan evenwel als de nevenfunctie de uitbating van een zelfstandig beroep met een dienstverlenend karakter (oa. dokters, kinesisten, ...) en met uitsluiting van handel en nijverheid worden toegelaten, op voorwaarde dat de hoofdfunctie wonen blijft, dat diegene die het zelfstandig beroep uitoefent er ook effectief woont en de professionele ruimte één geheel vormen met de woongelegenheid.

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen worden opgericht in de achtertuin.	Per kavel wordt een bijgebouw toegelaten in het gedeelte van de zone voor koeren en tuinen dat gelegen is minimum 5 meter achter de maximale achtergevelbouwlijn.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt geopteerd om de tuinzone maximaal in te richten als belevingsstuin.	Private tuinen



## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN - OPEN BEBOUWING

(loten 1-3, 8-19, 24-32, 39, 43, 44, 52, 53, 56-61)

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met de totale oppervlakte van het te verkavelen perceel en de aanwezigheid van een verscheidenheid aan bouwvormen in de onmiddellijke omgeving wordt in de verkaveling de mogelijkheid gelaten om over te gaan tot de oprichting van zowel open, halfopen en gesloten bebouwingen	Open bebouwing met een maximale bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwdiepte en inplanting van het hoofdvolume staan aangeduid op het plan ontworpen toestand.	<p>De voorgevel dient ingeplant te worden op de voorgevelbouwlijn voor minimum 1/3 van de totale breedte.</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Maximale breedte: zie verkavelingsplan.</li><li>. Maximale diepte: zie verkavelingsplan. In een aantal gevallen is de maximale diepte op de gelijkvloerse verdieping afwijkend van deze op de verdieping. Deze worden duidelijk aangegeven op het plan en haar legende.</li></ul> <p>Wanneer in het voorkomend geval de diepte minder is dan maximaal toegelaten, dan kan er een uitbouw voorzien worden tot de maximale achtergevelbouwlijn.</p>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p><b>GABARIT</b> De kroonlijsthoogte, gemeten tussen de boordsteen van de voorliggende openbare weg en de bovenzijde van de kroonlijst mag maximum 6.30m bedragen bij een hellend of gebogen dak en maximum 6.50m bij platte daken.</p> <p><b>DAKVLAKKEN</b> De helling der dakvlakken ligt tussen de 0° - 45°. Bij een gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.</p> <p><b>VLOERPEIL</b> Minimum 0.10 meter en max. 0.30 meter boven de voorliggende weg.</p>



## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>GEVELMATERIALEN</b></p> <p>De architecturale uitwerking moet op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie bewerkstelligen. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,</li> <li>- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.),</li> </ul> <p>Alle constructies 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.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b></p> <p>Vrij te kiezen, doch deze dienen zich harmonisch in te passen in de omgeving en binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen.</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <p><u>Zone voor hoofdgebouw:</u> hellende daken, gebogen daken en/of platte daken, de combinatie is ook mogelijk. Voor de hellende daken zijn gevelpannen, leien en zinken daken toegelaten.</p> <p>Voor platte daken zijn naast de gebruikelijke materialen (bitumen, rubber,...) ook groene daken toegelaten.</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Per kavel wordt één bijgebouw toegelaten in de achtertuin.</p>	<p>Bijgebouw inplanten op min. 1.00m. (zone voor koeren en tuinen) van de perceelsgrens of -mits toestemming van de buur- op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met een maximale vloeroppervlakte van 15m<sup>2</sup> voor de kavels kleiner dan 400m<sup>2</sup>, 20m<sup>2</sup> voor de kavels kleiner dan 500m<sup>2</sup> en maximum 40m<sup>2</sup> voor de overige kavels. Deze dienen te worden opgericht in de zone voor koeren en tuinen op minimum 5 meter achter de maximale achtergevelbouwlijn.</p>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

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



De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<b>BIJGEBOUW:</b> Zowel hellend als plat dak is toegelaten. Kroonlijsthoogte/dakrand bedraagt maximaal 3.00m, de nokhoogte maximaal 4,50m.
---	--

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen en worden opgericht in duurzame materialen.  Een tuinhuis kan in niet herbruikt hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

### 2.3.A TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	Terrassen (maximaal 40m <sup>2</sup> ) in de zone voor koeren en tuinen dewelke zich bevindt achter de achtergevel worden toegelaten en dienen af te wateren naar de tuin. Het hemelwater van het perceel dat mogelijks afvloeit naar een naastgelegen perceel dient evenwel opgevangen te worden op eigen perceel.

### 2.3.B AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit behoeft geen toelichting.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 meter hoogte of uit een paal en draadafsluiting, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80 meter hoogte. Een afsluiting in betonplaten of kunststofplaten zijn niet toegestaan.

### 2.3.C VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Verhardingen worden toegelaten in de zone voor voortuinstroken maar beperkt tot 40% van deze oppervlakte. Binnen deze voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

## 3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN - HALF-OPEN BEBOUWING

(loten 4-7, 20-23, 33-38, 40, 42, 45-49, 51, 54 en 55)

### 3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

#### 3.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift



Rekening houdende met de totale oppervlakte van het te verkavelen perceel en de aanwezigheid van een verscheidenheid aan bouwvormen in de onmiddellijke omgeving wordt in de verkaveling de mogelijkheid gelaten om zowel over te gaan tot de oprichting van open, halfopen en gesloten bebouwingen.	Half-open bebouwing met een maximale bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'.
--	---

### 3.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit behoeft geen toelichting.	<p>De voorgevel dient verplicht ingeplant te worden op de voorgevelbouwlijn voor minimum 1/3 van de totale bouwbreedte vertrekkende van de gemene gevel. Voor de loten 20 en 21 dient de vooropgestelde voorgevelbouwlijn verplicht gerespecteerd te worden voor minimum 50% van de totale bouwbreedte vertrekkende vanaf de bebouwde zijdelingse perceelsgrens (grens lot 20-21).</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Maximale bouwbreedte: zie verkavelingsplan.</li> <li>. Maximale bouwdiepte: zie verkavelingsplan.</li> </ul> <p>Wanneer in het voorkomend geval de bouwdiepte minder is dan maximaal toegelaten, dan kan er een uitbouw voorzien worden tot de maximale achtergevelbouwlijn (zone voor uitbreiding).</p>

### 3.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aangezien de bouwhoogte een deel van het bouwbudget gaat bepalen wordt een variatie van de bouwhoogte toegestaan. De bouwhoogte wordt gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de gekoppelde woningen, ter hoogte van de bouwlijn, tussen het genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst.	<p><b>GABARIT</b></p> <p>De kroonlijsthoogte, gemeten tussen de boordsteen van de voorliggende openbare weg en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 6.00m ter hoogte van de gemene muur (waar de twee woningen tegen elkaar worden opgericht) en dit over 1/3 van de breedte van de maximale voorgevelbreedte.</p> <p>Eventueel kan de kroonlijsthoogte gebracht worden op 4.5m hoogte voor zover er een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar van hetzelfde bouwblok bij de bouwaanvraag wordt bijgevoegd en deze zichzelf ook verplicht om dezelfde kroonlijsthoogte te hanteren.</p> <p>Voor de bouwblokken 49-51 en 40-42 is de kroonlijsthoogte verplicht 6.00m ter hoogte van de gemene muren.</p> <p><b>VLOERPEIL</b></p> <p>Min. 0.10 meter en max. 0.30 meter boven de voorliggende weg.</p> <p><b>DAKVLAKKEN</b></p> <p>De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°. De eerste bebouwing (de bouwaanvraag waarvoor het eerst een volledigheidsbewijs wordt afgeleverd) bepaalt de dakvorm.</p>



	<p>van de later aan te bouwen half-open bebouwing. Op een eventuele uitbouw met maximale hoogte van 3.5m is een plat dak verplicht. Voor de bouwblokken 49-51 en 40-42 is een dakhelling van 45° verplicht voor het dakvlak aan de voorgevelzijde en dit voor een dakbasis van minimum 9m.</p>
--	--

### 3.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De architecturale uitwerking moet op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkael, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,</li> <li>- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.),</li> <li>- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.</li> </ul> <p>Alle constructies 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.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> <p>Bij geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Duurzame materialen: vrij te kiezen, doch deze dienen zich harmonisch in te passen in de omgeving en binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen.</p> <p>De zichtbaar blijvende delen van de gevel(s) op de gemeenschappelijke perceelsgrens dienen door de aanbouwende afgewerkt te worden met een volwaardige afwerking.</p> <p><b>SCHEIDINGSMUUR OP DE PERCEELSGRENS</b> Een scheidingsmuur op de gemeenschappelijk perceelsgrens, in gevelmateriaal, in het verlengde van de mandelige muur is toegelaten tot maximaal 6.00m achter de uiterste achtergevelbouwlijn. Maximale hoogte: 2.00m.</p>

### 3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

#### 3.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Per kavel wordt één bijgebouw toegelaten in de achtertuin</p>	<p>Bijgebouw inplanten op min. 1.00m. (zone voor koeren en tuinen) van de perceelsgrens of -mits toestemming van de gebuur- op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met een maximale vloeroppervlakte van 15m<sup>2</sup> voor kavels kleiner dan 400m<sup>2</sup>, 20m<sup>2</sup> voor kavels kleiner dan 500m<sup>2</sup> en 40m<sup>2</sup> voor andere kavels. Deze worden opgericht in de zone voor koeren en tuinen op minimum 5 meter achter de maximale achtergevelbouwlijn.</p>



### 3.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<b>BIJGEBOUW:</b> Zowel hellend als plat dak is toegelaten. Kroonlijsthoogte/dakrand bedraagt maximaal 3.00m, de nokhoogte maximaal 4,5m.

### 3.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen en worden opgericht in duurzame materialen.  Tuinhuis kan in niet herbruikt hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

## 3.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

### 3.3.A. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	Terrassen (maximaal 30m <sup>2</sup> ) in de zone voor koeren en tuinen dewelke zich bevindt achter de achtergevel worden toegelaten en dienen af te wateren naar de tuin. Het hemelwater van het perceel dat mogelijks afvloeit naar een naastgelegen perceel dient evenwel opgevangen te worden op eigen perceel.

### 3.3.B AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ten einde de privacy te waarborgen is het bouwen van scheidingsmuur op bepaalde plaatsen toegestaan.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 meter hoogte of uit een paal en draadafsluiting, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80 meter hoogte. Op de gemeenschappelijke bebouwde perceelsgrens vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte en 6 meter lengte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Een afsluiting in betonplaten of kunststofplaten zijn niet toegestaan.

### 3.3.C VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Verhardingen worden toegelaten in de zone voor voortuinstroken maar beperkt tot 50% van deze oppervlakte. Binnen deze voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.



## 4. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN – Gesloten bebouwing

(loten 41 en 50)

### 4.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 4.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met de totale oppervlakte van het te verkavelen perceel en de aanwezigheid van een grote verscheidenheid van de bouwvorm in de onmiddellijke omgeving wordt in de verkaveling de mogelijkheid gelaten om zowel over te gaan tot de oprichting van een open, half – open en een gesloten bebouwing.	Gesloten bebouwing met een maximale bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'.

#### 4.1.B. INPLANTING

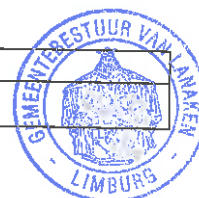
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bouwdiepte van 12m is een algemeen gehanteerde norm.	De voorgevel dient verplicht ingeplant te worden op de voorgevelbouwlijn voor minimum 1/3 van de totale breedte. Ter hoogte van de perceelsgrenzen dient de voorgevelbouwlijn echter gerespecteerd te worden over een breedte van minimum 1m.  Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: · Maximale breedte: zie verkavelingsplan. · Maximale diepte: zie verkavelingsplan.

#### 4.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aangezien de bouwhoogte een deel van het bouwbudget gaat bepalen wordt een variatie van de bouwhoogte toegestaan. De bouwhoogte wordt gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de gekoppelde woningen, ter hoogte van de bouwlijn, tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst. Het gabarit van de eerste woning, waarvan de aanvraag als volledig wordt beschouwd, wordt gevolgd met een maximum evenwijdig verschil van 0,5 m	<b>GABARIT</b> De kroonlijsthoogte, gemeten tussen de boordsteen van de voorliggende openbare weg en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 6 meter voor het deel van het gebouw bestaande uit 2 bouwlagen.  <b>VLOERPEIL</b> Min. 0.10 meter en max. 0.30 meter boven de voorliggende weg.  <b>DAKVLAKKEN</b> De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°. Op een eventuele uitbouw met maximale hoogte van 3.5m is een plat dak verplicht. Voor de bouwblokken 49-51 en 40-42 is een dakhelling van 45° verplicht voor het dakvlak aan de voorgevelzijde en dit voor een dakbasis van minimum 9m.

#### 4.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting	GEVELMATERIALEN



	<p>Duurzame materialen, vrij te kiezen, doch deze dienen zich harmonisch in te passen in de omgeving en binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen.</p> <p>De zichtbaar blijvende delen van de gevel(s) op de gemeenschappelijke perceelsgrens dienen door de aanbouwende afgewerkt te worden met een volwaardige afwerking.</p> <p><b>DAKVORM</b> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume zoals werd beschreven onder punt 4.1.C</p>
--	--

## 4.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 4.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Per kavel wordt één bijgebouw toegelaten in de achtertuin	Bijgebouw inplanten op min. 1.00m. (zone voor koeren en tuinen) van de perceelsgrens of -mits toestemming van de buur- op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met een maximale vloeroppervlakte van 10m <sup>2</sup> . Deze worden opgericht in de zone voor koeren en tuinen op minimum 5 meter achter de maximale achtergevelbouwlijn.

### 4.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<b>BIJGEBOUW:</b> Zowel hellend als plat dak is toegelaten. Kroonlijsthoogte/dakrand bedraagt maximaal 3.00m, de nokhoogte maximaal 4,5m.

### 4.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen en worden opgericht in duurzame materialen.  Tuinhuis kan in niet herbruikt hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

## 4.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

### 4.3.A TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	Terrassen (maximaal 30m <sup>2</sup> ) in de zone voor koeren en tuinen dewelke zich bevindt achter de achtergevel worden toegelaten en dienen af te wateren naar de tuin. Het hemelwater van het perceel dat mogelijks afvloeit naar een naastgelegen perceel dient evenwel opgevangen te worden op eigen perceel.

### 4.3.B. AFSLUITINGEN



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ten einde de privacy te waarborgen is het bouwen van scheidingsmuur op bepaalde plaatsen toegestaan.</p>	<p>De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 meter hoogte of uit een paal en draadafsluiting, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80 meter hoogte.</p> <p>Op de gemeenschappelijke bebouwde perceelsgrens vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte en 6 meter lengte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Een afsluiting in betonplaten of kunststofplaten zijn niet toegestaan.</p>

#### 4.3.C. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting</p>	<p>Verhardingen worden toegelaten in de zone voor voortuinstroken maar beperkt tot 75% van deze oppervlakte Binnen deze voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten</p>



## 5. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN – lot 62 en 65 – Huur- en/of koopwoningen / appartementen

### 5.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

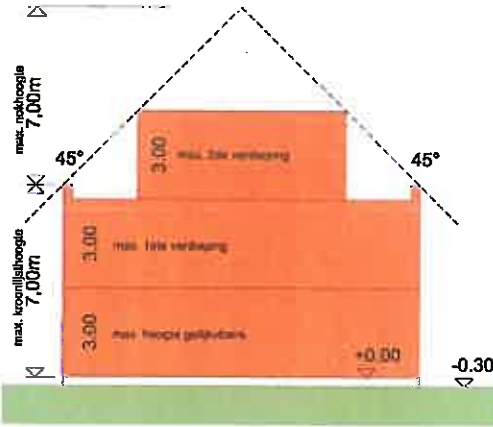
#### 5.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met de totale oppervlakte van het te verkavelen perceel, de nabijheid van het centrum en de aanwezigheid van een grote verscheidenheid van de bouwvorm in de onmiddellijke omgeving wordt in deze zone de mogelijkheid gelaten om naast de oprichting van open, half-open en gesloten bebouwingen ook woonentiteiten op te richten voor sociale huisvesting en senioren. Deze entiteiten kunnen onder de vorm van meergezinswoningen.	De bebouwing moet opgericht worden binnen de bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'. Er mogen 10 woonentiteiten worden opgericht per bouwblok. Gezien ondergrondse parkeerplaatsen verplicht zijn, mag de maximale ondergrondse bouwzone groter zijn dan de bovengrondse maximale bouwzone.

#### 5.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is vrij binnen de zone voor hoofdgebouwen. Er dient bij het ontwerp een duidelijke afbakening te zijn van de gemeenschappelijke en de private ruimten.	De inplanting moet het voorwerp uitmaken van een inrichtingsstudie waarbij aangetoond wordt dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

#### 5.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aangezien de bouwhoogte een deel van het bouwbudget gaat bepalen wordt een variatie van de bouwhoogte toegestaan.</p>  <p>De gebouwen worden omwille van de waterhuishouding steeds hoger ingeplant dan de voorliggende weg of maaiveld.</p>	<p><b>GABARIT</b></p> <p>Bouwhoogte: Er zijn 3 volwaardige bouwlagen toegestaan elk met een normatieve hoogte van ca. 3,00m. Geijkvloers, eerste en tweede verdieping. De tweede verdieping dient te zijn ingeschreven in een hoek van 45° t.o.v de maximale kroonlijst van 7,00m ter hoogte van de grenzen van de zone voor hoofdgebouwen. Indien er wordt geopteerd voor een volwaardige derde bouwlaag op de tweede verdieping dient deze afgewerkt te worden met een plat dak. Terrassen dienen begrepen te zijn binnen het maximaal gabarit.</p> <p>Dakhelling: Hellende daken begrepen tussen 25° en 50°.</p> <p>Platte daken zijn toegestaan in geval van twee bouwlagen en verplicht bij drie volwaardige bouwlagen.</p> <p>Nokhoogte: Voor hellende daken zal de nok niet hoger zijn dan 7,00m boven de maximale toegestane kroonlijsthoogte.</p>



	<b>VLOERPEIL</b> Minimum 0.10 meter en max. 0.30 meter boven de voorliggende weg.
--	--

#### 5.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	<b>GEVELMATERIALEN</b> Duurzame materialen, vrij te kiezen  <b>DAKVORM</b> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume zoals werd beschreven onder punt 5.1.C

#### 5.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de tuinzone kan een bijgebouw opgericht worden voor de stalling van fietsen. Door de aanvraag van de bijgebouwen gelijktijdig in te dienen met de aanvraag van het hoofdgebouw kan voldoende kwaliteit gegarandeerd worden.	Buiten de zone voor hoofdgebouwen is een overdekte fietsenstalling of tuinberging toegestaan. De parkeerplaatsen dienen opgevangen te worden op het eigen perceel. Er wordt een verplichte ondergrondse parkeergarage opgelegd.  <b>INPLANTING</b> De inplanting moet het voorwerp uitmaken van een inrichtingsstudie waarbij aangetoond wordt dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. De bouwaanvraag voor bijgebouwen dient verplicht gelijktijdig te gebeuren met de bouwaanvraag voor het hoofdgebouw, de groenaanleg en mogelijke verhardingen.  <b>GABARIT</b> Bouwhoogte: Maximale hoogte 3m. Dakhelling: Plat dak.  <b>GEVELMATERIALEN</b> Duurzame materialen, vrij te kiezen.

#### 5.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

##### 5.3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein is licht hellend.	Er worden beperkte reliëfwijzigingen toegestaan teneinde de aansluiting van de vloerpas gelijkvloers met de aanpalende terreinen te overbruggen. De toegang tot de ondergrondse garage heeft een maximale helling van 4% over de eerste 5 meter gerekend vanaf de openbare weg. In de voortuinstrook zijn verder geen reliëfwijzigingen toegestaan. Het eventuele niveauverschil tussen de nieuw gecreëerde kavels onderling dient ter hoogte van de zijtuinstrook (bouwrijke zone langs de zone voor hoofdgebouwen) opgevangen te worden op een duurzame wijze (dit mag een bouwkundige constructie zijn of een talud of een combinatie van beiden). In elk geval dient de waterhuishouding ten allen



	tijden te worden verzorgd op eigen perceel.
--	---

### 5.3.2. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ten einde de privacy te waarborgen is het bouwen van beperkte scheidingsmuren toegestaan.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 meter hoogte of uit een paal en draadafsluiting. Tussen de verschillende woonentiteiten mag een scheidingsmuur worden opgericht van maximaal 3 meter vertrekkende van de achtergevel en met een maximale hoogte van 2m.

### 5.3.3. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Verhardingen zijn overal toegestaan binnen de zone voor hoofdgebouwen. Noodzakelijke verhardingen buiten de zone voor hoofdgebouwen zijn toegestaan voor zover beperkt tot 25% van de oppervlakte. Verhardingen worden toegelaten in de zone voor voortuinstroken ( 50% dient begroend te worden)  In de zone voor koeren en tuinen dient de tuin voornamelijk aangelegd te worden met groenaanplantingen.

### 5.3.4. PARKEERPLAATSEN EN TOEGANGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Binnen de projectzone dient elke woongelegenheden te beschikken over een inpandige autostaanplaats of garage al dan niet gemeenschappelijk.

### 5.3.5. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de voortuinstrook en zijtuinstrook zijn GEEN constructies toegelaten tenzij een brievenbus of constructies om mogelijke reliëfwijzigingen op te vangen.



## 6. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN – lot 63 en 64 – Seniorenwoningen/ appartementen

### 6.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

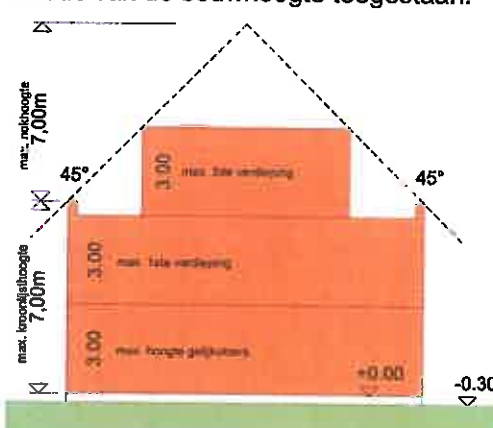
#### 6.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met de totale oppervlakte van het te verkavelen perceel, de nabijheid van het centrum en de aanwezigheid van een grote verscheidenheid van de bouwvormen in de onmiddellijke omgeving wordt in deze zone de mogelijkheid gelaten om zowel over te gaan tot de oprichting van open, half-open en gesloten bebouwing alsook de oprichting van woontiteiten voor doelgroepen zoals sociale huisvesting en senioren.	De bebouwing moet opgericht worden binnen de bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'. Er mogen 12 woontiteiten worden opgericht op lot 63 en 8 entiteiten op lot 64. Indien er ondergrondse parkeergelegenheden worden voorzien, dan mag de ondergrondse bouwzone groter zijn dan de bovengrondse maximale bouwzone.

#### 6.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is vrij binnen de zone voor hoofdgebouwen. Er dient bij het ontwerp een duidelijke afbakening te zijn van de gemeenschappelijke en de private ruimten.	De inplanting moet het voorwerp uitmaken van een inrichtingsstudie waarbij aangetoond wordt dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

#### 6.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aangezien de bouwhoogte een deel van het bouwbudget gaat bepalen wordt een variatie van de bouwhoogte toegestaan.</p>  <p>De gebouwen worden omwille van de waterhuishouding steeds hoger ingeplant dan de voorliggende weg of maaiveld.</p>	<p><b>GABARIT</b></p> <p>Bouwhoogte: Er zijn 3 volwaardige bouwlagen toegestaan elk met een normatieve hoogte van ca. 3,00m. Gelijkvloers, eerste en tweede verdieping. De tweede verdieping dient te zijn ingeschreven in een hoek van 45° t.o.v de maximale kroonlijst van 7,00m ter hoogte van de grenzen van de zone voor hoofdgebouwen.</p> <p>Indien er wordt geopteerd voor een volwaardige derde bouwlaag op de tweede verdieping dient deze afgewerkt te worden met een plat dak. Terrassen dienen begrepen te zijn binnen het maximaal gabarit.</p> <p>Dakhelling: Hellende daken begrepen tussen 25° en 50°. Platte daken zijn toegestaan in geval van twee bouwlagen en verplicht bij drie volwaardige bouwlagen.</p> <p>Nokhoogte: Voor hellende daken zal de nok niet hoger zijn dan 7,00m boven de maximale toegestane kroonlijsthoogte.</p>



	<b>VLOERPEIL</b> Minimum 0.10 meter en max. 0.30 meter boven de voorliggende weg.
--	--

### 6.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	<b>GEVELMATERIALEN</b> Duurzame materialen, vrij te kiezen, doch deze dienen zich harmonisch in te passen in de omgeving en binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen.  <b>DAKVORM</b> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume zoals werd beschreven onder punt 6.1.C

### 6.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de tuinzone kan een bijgebouw opgericht worden voor de stalling van fietsen. Door de aanvraag van de bijgebouwen gelijktijdig in te dienen met de aanvraag van het hoofdgebouw kan voldoende kwaliteit gegarandeerd worden.	Buiten de zone voor hoofdgebouwen is een overdekte fietsenstalling of tuinberging toegestaan. De parkeerplaatsen dienen opgevangen te worden op het eigen perceel ofwel ingewerkt in het groen ofwel eventueel ondergronds.  <b>INPLANTING</b> De inplanting moet het voorwerp uitmaken van een inrichtingsstudie waarbij aangetoond wordt dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. De bouwaanvraag voor bijgebouwen dient verplicht gelijktijdig te gebeuren met de bouwaanvraag voor het hoofdgebouw, de groenaanleg en mogelijke verhardingen.  <b>GABARIT</b> Bouwhoogte: Maximale hoogte 3m. Dakhelling: Plat dak.  <b>GEVELMATERIALEN</b> Duurzame materialen, vrij te kiezen.

### 6.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

#### 6.3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein is nagenoeg vlak.	Er worden beperkte reliëfwijzigingen toegestaan teneinde de aansluiting van de vloerpaden gelijkvloers met de aanpalende terreinen te overbruggen. De toegang tot een eventuele ondergrondse garage heeft een maximale helling van 4% voor de eerste 5m gerekend vanaf het openbaar domein. In de voortuinstrook zijn verder geen reliëfwijzigingen toegestaan. Het eventuele niveauverschil tussen de nieuw gecreëerde kavels onderling dient ter hoogte van de zijtuinstrook (bouwrijke zone langs de zone voor hoofdgebouwen)





	opgevangen te worden op een duurzame wijze (dit mag een bouwkundige constructie zijn of een talud of een combinatie van beiden). In elk geval dient de waterhuishouding ten allen tijden te worden verzorgd op eigen perceel.
--	---

### 6.3.2. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ten einde de privacy te waarborgen is het bouwen van beperkte scheidingsmuren toegestaan.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 meter hoogte of uit een paal en draadafsluiting. Tussen de verschillende woonentiteiten mag een scheidingsmuur worden opgericht van maximaal 3 meter vertrekkende van de achtergevel en met een maximale hoogte van 2m.

### 6.3.3. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Verhardingen zijn overal toegestaan binnen de zone voor hoofdgebouwen. Noodzakelijke verhardingen buiten de zone voor hoofdgebouwen zijn toegestaan voor zover beperkt tot 30% van de oppervlakte. Verhardingen worden toegelaten in de zone voor voortuinstroken ( 50% dient begroend te worden)  In de zone voor koeren en tuinen dient de tuin voornamelijk aangelegd te worden met groenaanplantingen.

### 6.3.4. PARKEERPLAATSEN EN TOEGANGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aangezien niet alle senioren beschikken over een wagen is het niet nodig om verplicht voor elke woonentiteit een parkeerplaats te voorzien.	Parkeerplaatsen kunnen voorzien worden op het terrein zelf of eventueel ondergronds.

### 6.3.5. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de voortuinstrook en zijtuinstrook zijn GEEN constructies toegelaten tenzij een brievenbus of constructies om mogelijke reliëfwijzigingen op te vangen.

