

## **0. Algemene bepalingen**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

De voorschriften van deze verkaveling leggen vast op welke manier er binnen de verkaveling mag gebouwd worden, wat de minimale en maximale hoogte van de gebouwen mogen zijn, de materiaalkeuze, en dergelijke meer.

Deze verkavelingsvoorschriften zorgen ervoor dat er binnen de verkaveling kan gestreefd worden naar een bepaalde uniformiteit.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één eengezinswoning wordt opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten. Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

### **GEDRAGSCODE VOOR HET DRAAGLIJK MAKEN VAN DE HINDER**

Omwille van de mogelijke hinder die de burgers moeten ervaren, is het belangrijk dat iedereen op het terrein begrip toont voor de belangen en de bezorgdheden van de omwonende en voor elkaar.

De bouwwerkzaamheden, werfinrichtingen en opslag van materialen dienen daarom beperkt te worden tot de eigen kavel, ook het openbaar domein mag hiervoor niet aangewend worden.

Toegang voor voetgangers dient ten allen tijden op een veilige manier gegarandeerd te worden. Toegangswegen voor voertuigen en hulpvoertuigen moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven gedurende de werken.

De werken dienen op een ordelijke manier te worden uitgevoerd.

### **WAARDEVOLLE BOMEN**

De waardevolle bomen zijn opgemeten en aangeduid op het verkavelingsplan.

Deze bomen dienen verplicht behouden te blijven en geïntegreerd te worden binnen de ontwikkeling van het plangebied, de aanleg van het openbaar domein en de aanleg van de groene as. Het is niet toegestaan bovenvermelde bomen te kappen.

Tijdens de inrichtingswerken van de nieuwe ontwikkeling, en tijdens de bouw van nieuwe woningen, dienen de nodige maatregelen genomen te worden om de overlevingskansen van de waardevolle bomen te allen tijde te garanderen.

### Vrije zone rond kruin:

De aannemers zijn gehouden het worteloppervlakte der bomen, d.w.z. onder de kroon van de boom tot 1m buiten de kroonrand, ontegensprekelijk vrij te houden van; alle zwaar verkeer (vrachtwagens, bulldozers, heftoestellen, ...), schaftwagens en werfketen bouwmaterialen, chemische of andere afvalstoffen en alle aanaarding of ophogingen van funderingsafval, evenals grond- en betonresten.

### Graafwerken:

Voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden boven en tussen de wortels zal men ervoor zorgen dat de sleuf met de hand wordt gegraven. De beschadigde wortels zullen zuiver afgekapt worden en de gemaakte wonde dient bijgesneden met een snoeimes of scherpe bijl. De wonde zal zo klein mogelijk gemaakt worden. Vervolgens zal men de volledige wondoppervlakte insmeren met een wondafdekkingsmiddel dat een fungicide bevat.

De sleuf zal opgevuld worden met verbeterde teelaarde, of bomenzand.

### Schadevergoedingen:

Eventueel ontstane schade aan stam of kruin zal berekend worden aan de hand van de "Uniforme methode voor waardebeoordeling van straat-, laan- en parkbomen behorend tot het openbaar domein"

Hierbij wordt rekening gehouden met de waardevermindering van de boom, de verzorgingskosten en mogelijks de vervangingskosten.

# 1. Terminologie

**Aanhorigheden:** een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt, en binnen het bouwkader gelegen is. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen, technische lokalen horende bij de woning (bv. filterlokaal van een zwembad, ...) enz.

**Achtergevelbouwlijn:** denkbeeldige lijn die wordt uitgezet vanaf de voorgevelbouwlijn over de toegelaten bouwdiepte.

**Afstand tot de perceelsgrens:** de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bestaande kadastrale perceel of een ontworpen kavel.

**Bebouwde oppervlakte:** dit is de bruto gelijkvloerse oppervlakte van alle bebouwing (d.i. de woning incl. Aanhorigheden en bijgebouwen) die binnen het perceel aanwezig is gemeten langs de buitenzijde van de gebouwen.

**Bescheiden woonaanbod:** het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>
- b) woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>
- c) overige woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>.

**Bijgebouw:** een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning en niet rechtstreeks in verbinding staat met de woning. Het gaat hier over overdekte terrassen, garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen en technische lokalen horende bij de woning (bv. filterlokaal van een zwembad).

**Bouwkader:** op de verkavelingsplannen aangeduide zone waarbinnen de bebouwing mag worden opgericht. Buiten dit kader is geen bebouwing toegelaten, uitgezonderd bijgebouwen (aangeduid met afzonderlijk bouwkader) en aanhorigheden 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.

**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 de aanhorigheden en 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.

**Carport:** een minstens aan 2 zijden open constructie, dienstig voor het overdekt stallen van een voertuig.

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

**Dakkapel:** een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dit wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van dak/ dakbedekking/ dakpannen. Is dit niet het geval en is de constructie direct op een gevel doorgebouwd dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw.

**Dakrand/kroonlijst:** bovenafwerking van een gevel, waar deze de dakvlakken snijdt. Bij platte daken spreekt men over dakrand, bij hellende daken over kroonlijst.

**Eéngesinswoning:** elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw en bestemd of ingericht is voor de huisvesting van één gezin. De woning heeft minimaal haar toegang op het maaiveldniveau.

**Groen dak:** het soort groen dak dat in deze voorschriften bedoeld wordt, is een daksysteem waarbij minstens een dreinerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag aanwezig zijn, en de beplanting bestaat uit een bodembedekkende laag van mossen, vetplanten, vaste planten, kruiden, en/of een combinatie ervan.

**Halfopen bebouwing:** bebouwingwijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels. Halfopen bebouwing kan aan elkaar geschakeld worden door middel van een tussenliggende carport of garage.

**Hemelwater:** het geheel van regen, sneeuw en hagel.

**Hoofdbestemming:** de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de aangeduide bouwkaders.

**Keermuur:** muur die door vorm, gewicht en fundering zonder verankering de grond keert. Hierbij wordt gedacht aan massieve betonnen en gemetselde keermuren of L-vormige prefab-wanden.

**Kroonlijsthoogte:** de kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging.

**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. Private, persoonsgebonden diensten situeren zich in de verzorging (pedicure, massage, kapper) of in de persoonlijke dienstverlening (verzekeringen, boekhouding).

**Maaiveld:** het afgewerkte bouwterrein

**Nevenbestemming:** een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming.

**Nokhoogte:** afstand vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het gebouw of de bovenste rand van een hellend dak.

**Perceelsgrens:** de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen en de afpalingen van een beëdigd landmeter.

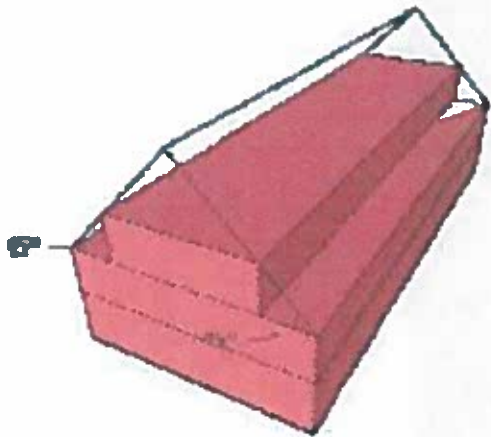
**Reclame-inrichtingen:** zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Aanplakborden: Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.
- Uithangborden: Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging. Voorbeelden zijn infopanelen of naamborden.

**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, gelegen op tenminste 2 m verwijderd van de gevels van het gebouw, dat wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op de grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt. Een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen, maar wel bij het bepalen van de totale bouwhoogte.



**Streekeigen plantensoorten:** beplanting of plantengroei die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen. Een plant is autochtoon of oorspronkelijk inheems in een bepaalde streek in Vlaanderen als deze een nakomeling is van planten die zich sinds hun spontane vestiging na de laatste ijstijd altijd natuurlijk hebben verjongd, of kunstmatig vermeerderd werden met strikt lokaal materiaal.

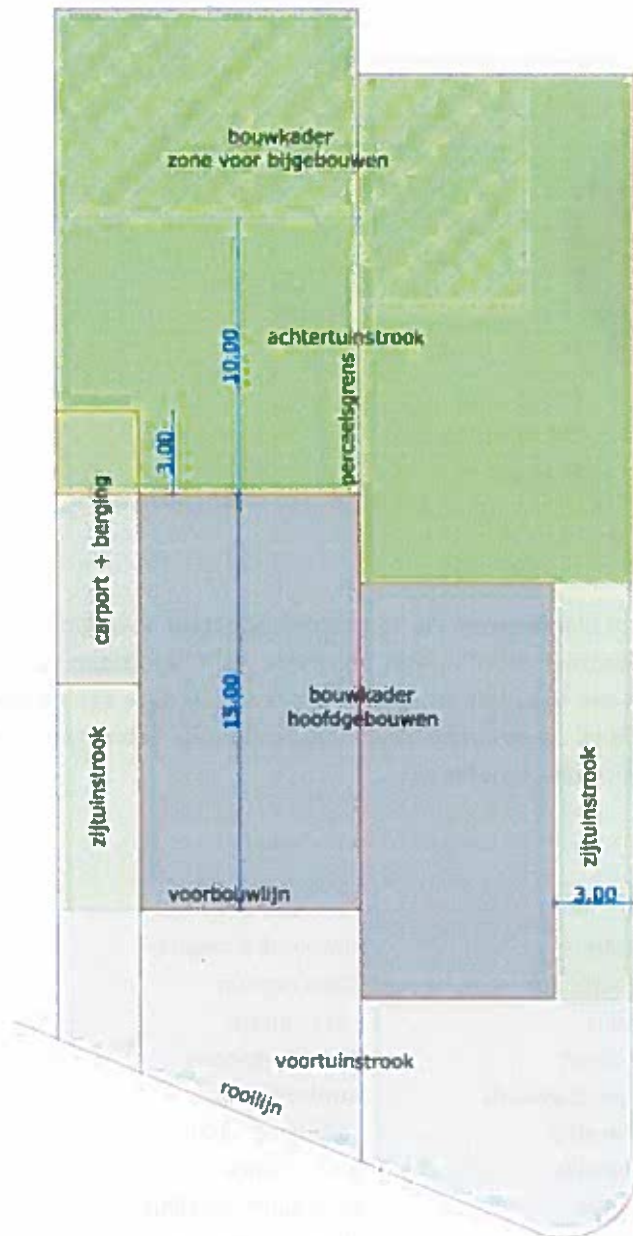
Lijst van inheemse bomen en struiken:

<i>Acer campestre</i>	<i>Frangula alnus</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Ribes nigrum</i>
<i>Alnus incana</i>	<i>Hedera helix</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Rosa rubiginosa</i>
<i>Betula pubescens</i>	<i>Lonicera periclyneum</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Malus sylvestris</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Castanea sativa</i>	<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Vaccinium myrtillus</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Quercus robur</i>	

**Totale bouwhoogte:** de totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, bliksemafleiders, verluchtingselementen, technische installaties en sierelementen op het dak worden in deze hoogte niet meegeteld.

**Tuinstroken:**

**Voortuinstrook:** de zone tussen de voorgevelbouwlijn en het openbaar domein grenzend aan de rijbaan.  
**Zijtuinstrook;** de zone tussen de zijgevelbouwlijn en de perceelsgrens. **Achtertuintrook:** de zone gelegen achter de strook voor bebouwing.



**Verhardingen:** alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard maken. Het betreft materialen bestemd om bij de inrichting van het bouwlot paden, terrassen, opritten en parkeerplaatsen te verharderen.

**Verhardingspercentage:** het aandeel van de oppervlakte van het bouwlot, dat maximaal mag verhard worden. Dit aandeel wordt berekend na aftrek van de bebouwde oppervlakte.

**Voorbouwlijn:** begrenzingslijn van het bouwkader tussen de strook voor hoofdgebouwen en de voortuin of de openbare weg indien de perceelsgrens op de rooilijn wordt geplaatst.

**Zorgwoning:** een woonvorm waarbij één ondergeschikte woongelegenheid wordt gecreëerd die fysiek één geheel vormt met de hoofdwoning en hoogstens één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning. In de ondergeschikte woongelegenheid wonen maximaal twee bejaarden of hulpbehoevende personen. De eigendom van de hoofd- en ondergeschikte woongelegenheid berust bij dezelfde persoon.

Conform definitie gedefinieerd in art. 4.1.1. 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Laatste versie.

## **2. Algemene voorschriften voor alle loten**

### **2.1 Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing**

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 ruimtelijke kwaliteit steunt op het principe van de “toegevoegde waarde” elke vergunning plichtige handeling zal op haar eigen schaalniveau moeten zorgen voor een toegevoegde waarde aan de bestaande ruimte. Een toegevoegde waarde wordt bekomen als de handeling een aanwezige ruimtelijke kwaliteit versterkt: het versterken van straat- of pleinwand, het benadrukken van straatzichten, herstructureren in positieve zin van de openbare ruimte.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele, eerlijke inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

1. de inplantingsplaats van de gebouwen: gebouwen dienen op zowel een functioneel verantwoorde als een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden;
2. 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 met andere bebouwing in de omgeving;
3. De ruimtelijke draagkracht;
4. De architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen; Bij het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag dient deze geslaagde contextuele inpassing te worden aangetoond en gemotiveerd. Het einddoel van elke stedenbouwkundige vergunning moet een nieuw of verbouwd gebouw zijn dat volledig past in de omgeving waarin het ingeplant is.

Dit wil zeggen dat de volumetrie, typologie en architectuur tegelijk moeten passen binnen de ruimtelijke structuren van de directe omgeving, en binnen de architecturale verschijningsvorm van deze directe omgeving.

Elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- zongerichtheid (warmte behoevende vertrekken en energiedaken worden maximaal naar de zon gekeerd)
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- voorzien van voldoende plaats voor fietsenstallingen en bergingen

### **2.2 Architectuur en vormgeving**

Er wordt gekozen voor een architecturale samenhang binnen de ganse verkaveling. Er wordt gestreefd naar een eenheid van architectuur en stijl, en naar een uniforme verschijningswijze van de bebouwing. In de ganse wijk dienen dus woningen met een eigentijdse architectuur te worden gerealiseerd.

De definitie van deze architectuurvorm en –stijl wordt gegeven bij de gedetailleerde voorschriften.



De volgende architectuurstijlen zijn overal in deze verkaveling verboden:

- Landelijke stijl, "boerderijstijl" of zogenaamde "pastoriestijl";
- Pseudo-Spaanse bouwstijl met o.a. zwak hellende daken, halfronde rode dakpannen, gevels volledig in bepleistering afgewerkt, kleine raamopeningen;
- Historische bouwstijlen of hierbij aansluitend;

## 2.3 Geveldetailering, uitsprongen, erkers en balkons

De volgende uitsprongen in het hoofdvolume zijn toegelaten buiten het bouwkader.

- uit de voorgevel: erkers of luifels: maximumuitsprong van 50 cm op minimum 2,5 m boven het maaiveld en op minimum 100 cm van het verlengde van elke scheidsmuur.

- uit de vrijstaande zijgevel: alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwvrije zijtuinstrook.

Tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften zijn dakvlakvensters en dakkapellen toegelaten voor zover ze minder dan 20% van de totale dakoppervlakte innemen. Het plaatsen van schotelantennes voor televisieontvangst is enkel toegelaten op de gevels en dakvlakken die niet op de openbare weg uitgeven.

## 2.4 Gemeenschappelijke zijgevels

Bij een gekoppelde bebouwing bepaalt de eerste aanvrager de kroonlijsthoogte en het profiel van de zijgevel. De tweede aanvrager dient over een afstand van minstens 3m aan te sluiten bij de kroonlijsthoogte en het profiel van de eerste aanvrager. Verder dan 3m van de gemeenschappelijke gevel kan een afwijkend profiel worden toegestaan onder voorwaarde dat beide woningen een harmonisch en architecturaal verantwoord geheel vormen.

De eerste bouwer van een gekoppelde woning zal de vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke zijgevel afwerken met een weersbestendig bekleding in kunstleien of andere vlakke gevelbekleding, in afwachting van het bouwen van de tweede woning.

## 2.5 Vrijstaande zijgevels

Vrijstaande zijgevels moeten afgewerkt worden conform een voor- of achtergevel. Zij mogen in geen geval afgewerkt worden als een wachtgevel. Dit geldt voor alle vrijstaande zijgevels dus ook deze op of tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens: de aanbouwende dient de delen van de zijgevel die vrij blijven af te werken conform voor- of achtergevel.

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.

## 2.6 Afsluitingen op de perceelsgrenzen

Om op een eenvoudige manier enige uniformiteit te verkrijgen wordt eenzelfde perceelscheiding voor voortuinen en achtertuinen in het hele project toegepast.

De perceel scheidingen worden uitgevoerd als haag of als scherm van levend groen, en wel op de volgende wijzen:

- Ofwel met een levende haag, ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens of op minimum 0,50m van deze scheiding.
- Ofwel met stalen geplastificeerd palen voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas beiden van zwarte kleur.

Een combinatie van beide manieren van afsluitingen is toegelaten, indien het de bedoeling is dat ze samen de scheiding vormen kan de afsluiting op de ene kavel staan en de haag op de andere kavel bieden op korte afstand van elkaar. Beide kaveleigenaars dienen hierover een schriftelijk akkoord aan te gaan.

Als levende haag worden volgende soorten toegestaan, al of niet gemengd:

- Haagbeuk;
- Meidoorn;
- Hulst;
- Taxus.

Om de zichtbaarheid vanaf de straat te garanderen wordt de hoogte van de afsluiting voor de eerste 2m vanaf de rooilijn beperkt tot 0,80m. In de overige situaties mag de hoogte maximaal 2m bedragen.

In het verlengde van de gemene muur tussen twee halfopen bebouwingen is een afsluitingsmuur in baksteen, kunststeen of natuursteen toegelaten met een maximumhoogte van 2,00m tot een maximumdiepte van 4,00m achter de aansluitende achtergevellijn. Een afsluitingsmuur bekleed met houten planken is eveneens toegelaten. Betonblokken worden niet toegestaan voor de uitvoering van deze muur.

Houten schuttingen, kunststof schuttingen, prefab en imitatie houtelementen in gewapend beton, prefabbeton elementen, rieten vlechtwerk, en alle andere vormen van afscheiding dan hierboven beschreven zijn verboden.

## 2.7 Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Het degelijk aansluiten van de nieuwe toestand op de bestaande toestand maakt steeds deel uit van de vergunning.

Reliëfwijzigingen van meer dan 50 cm worden niet toegelaten, met uitzondering van vijvers, zwembaden en zwemvijvers.

## 2.8 Inritten

De inrit naar een garage of carport mag ter hoogte van de rooilijn maximaal 3,00m breed zijn in het geval van een enkele garage/carport, en 5,00m breed in het geval van een dubbele garage/carport. Per lot is maximum één inrit toegelaten. De plaatsing van de inritten dient rekening te houden met de plaatsing van de bomen op het openbaar domein.

Er zullen in geen geval bomen worden gekapt of verplaatst als gevolg van de plaatsing van een inrit.

Hellingen van meer dan 10 % zijn in alle tuinstroken verboden.

Het gedeelte van de inritten gelegen op het openbaar domein dient verplicht uitgevoerd te worden in betonstraatstenen van 10cm dikte conform aan de rest van de woonwijk.

## 2.9 Parkeren en stallen van motorvoertuigen en bergingen

Inzake parkeren op privaat domein gelden hier de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op parkeerplaatsen en bergingen die van kracht is op het moment van de stedenbouwkundige aanvraag.

## 2.10 Reclame

Alle reclame-inrichtingen dienen zich te beperken tot niet-lichtgevende uithangborden op de kavel met een maximale oppervlakte van 1,50m<sup>2</sup>.

Aanplakborden worden nergens toegelaten.

## 2.11. Hoogspanningscabine

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften afgeweken worden voor het plaatsen van een hoogspanningscabine.

## **3. Gedetailleerde voorschriften**

Conform RUP 'Hoevestraat – Kapelstraat'

Binnen deze zone kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Door de ligging in het centrum van Wijchmaal worden nevenbestemmingen hier beperkt toegestaan.

### **3.1 voorschriften bestemming**

#### **LEESWIJZE:**

**Onderstaande toelichtingen zijn richtinggevend,  
de Stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.**

#### **3.1.1 Hoofdbestemming: hoofdgebouw(en)**

##### **Toelichting:**

Omwille van de specifieke ruimtelijke karakteristieken en de sociale context van het gebied met name de aansluiting op een omgeving met bijna uitsluitend eengezinswoningen worden enkel eengezinswoningen toegestaan.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

##### **Stedenbouwkundige voorschriften:**

Eéngesinswoningen in open of halfopen bebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Een zorgwoning in combinatie met een ééngesinswoning wordt ook toegestaan. Appartementen of meergezinswoningen zijn overal verboden in deze verkaveling.

#### **3.1.2 Nevenbestemming: hoofdgebouw(en)**

##### **Toelichting:**

Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Er zijn ook meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Nevenbestemmingen die veel verkeer genereren, zijn hier ongewenst.

##### **Stedenbouwkundige voorschriften:**

Enkel functies, complementair aan wonen, zoals vrije beroepen, private persoonsgebonden diensten, en kantoorfuncties zijn toegelaten als nevenbestemming. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegestaan.

Een nevenbestemming neemt ten hoogste 100 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van een woning in, en kan enkel op de gelijkvloerse verdieping worden ingericht.

De woonruimtes op het gelijkvloers dienen 'volwaardige leefruimtes' te zijn.

De complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingsvergunningen.

### **3.1.3 Bestemming aanhorigheden**

#### Toelichting:

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te blijven.

Aanhorigheden zijn verlengingen van de woonbestemming, en krijgen aldus ruim mogelijkheden.

#### Stedenbouwkundige voorschriften:

Aanhorigheden mogen alle bestemmingen bevatten die onder artikel 3.1.1. Toegelaten zijn. Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als tuinzone.

### **3.1.4 Bestemming bijgebouw(en)**

#### Toelichting:

De bijgebouwen dienen binnen de grafisch aangeduide bouwzone gerealiseerd te worden. Binnen de bijgebouwen zijn een aantal secundaire bestemmingen toegelaten, die normaal bij een woning voor een gezin horen.

#### Stedenbouwkundige voorschriften:

Bijgebouwen mogen alle ondersteunende bestemmingen voor de hoofdbestemming omvatten, zoals garage, carport, bergplaatsen allerhande, tuinserre, overdekt terras, technische/ sanitaire ruimte bij zwembad.

Geen enkele woonbestemming noch verblijfsbestemming is toegelaten binnen de bijgebouwen. Ook nevenbestemmingen zoals gedefinieerd in 3.1.2 zijn niet toegelaten in de bijgebouwen.

## **3.2 Bouwvoorschriften hoofdgebouwen**

### **3.2.1 eigentijdse architectuur**

Onderstaande voorschriften gelden voor alle loten in de verkaveling.

#### **3.2.1.1 definitie**

#### Toelichting:

Omdat eerdere ervaringen van de stad met vrije verkavelingen leren dat eenvormigheid in volumetrie, stijl en verschijningsvorm van de woningen zeer moeilijk te bereiken is, wordt hier een bepaalde "stijleenheid" opgelegd.

### Stedenbouwkundige voorschriften:

De gebouwen in deze woonwijk moeten allen worden opgetrokken in eigentijdse architectuur. Eigentijdse architectuur is in de eerste plaats een bouwstijl eigen aan de tijd waarin ze plaatsvindt. Dat wil zeggen dat deze architectuurstijl de trends, woonwensen, technische evolutie en maatschappelijke visie weerspiegelt van de tijd waarin ze gebruikt wordt voor het bouwen van een woning.

Kenmerken van eigentijds wonen zijn meestal rechtlijnigheid, eenvoud, spelen met licht en ruimtes, openheid of compactheid, functioneel, en met oog voor milieu, energiezuinig, vernieuwend, enz.

Eigentijdse architectuur wordt ook omschreven als de verzameling van alle architectuurvormen die niet historiserend zijn en ontdaan zijn van ornamentatie.

### **3.2.1.2 Inplanting**

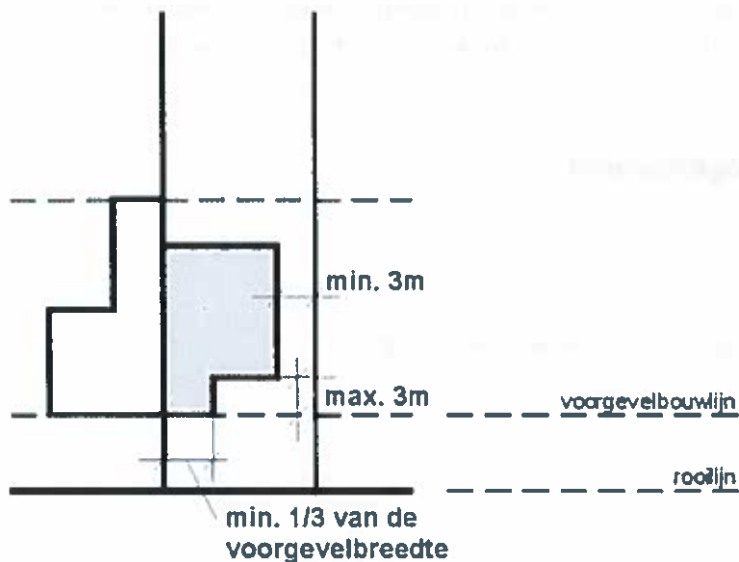
#### Toelichting:

De maximale bebouwbare oppervlakte op het terrein wordt vastgelegd voor alle kavels afzonderlijk op het verkavelingsplan.

#### Stedenbouwkundige voorschriften:

Op het verkavelingsplan is voor elk lot een bouwkader aangeduid, met ingeschreven afmetingen. Dit kader met breedte en diepte gelijkvloers geven de maximale bebouwbare oppervlakte weer. Het beschikbare bouwkader mag voor 100% van de oppervlakte bebouwd worden.

De voorgevel van elk hoofdgebouw moet worden ingeplant op een afstand van 0,00m tot 3,00m achter de voorbouwlijn. Minimum 1/3 van de voorgevelbreedte dient ingeplant te worden op de voorgevelbouwlijn.



### 3.2.1.3 Bouwvolume

#### Toelichting:

Het maximale en minimale bouwvolume wordt vastgelegd per kavel, met bijhorende bepalingen omtrent aansluiting met aanpalende kavels. Doordat een marge mogelijk is in bouwdiepte en bouwhoogte zal er een gevarieerde ritmiek mogelijk zijn binnen afgelijnde marges.



#### Stedenbouwkundige voorschriften:

Vloerpeil maximum 0,30m boven het straatniveau.

Het bouwvolume wordt opgebouwd als een al dan niet samengesteld en overwegend rechthoekig bouwvolume. Het bouwvolume mag hoogstens bestaan uit een samengaan van twee duidelijk herkenbare volumes. Het niveau van de gelijkvloerse verdieping mag maximaal 0,30m verschillen met het niveau van het maaiveld.

De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 3m en max. 6,80m gemeten vanaf het maaiveld. Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken is de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt max. 12m.

Voor de percelen 49 t.e.m. 54 bestaat het maximale bouwvolume uit twee bouwlagen met plat dak (hellend dak is niet toegestaan) met een dakrandhoogte van maximaal 6,80 m.

Er kan binnen de toegestane gabariet wel een set back gerealiseerd worden (uitgezonderd bij de loten 49 t.e.m. 54). Deze dient minimum 2m te bedragen. Binnen de eventuele set back alsook op de 2<sup>de</sup> verdieping mogen geen effectieve leefruimtes voorzien worden.

Er zal steeds op toegezien worden dat de aansluiting van de vrijstaande gevelvlakken van de aanpalende gebouwen in degelijke harmoniserende materialen afgewerkt worden.

De bouwdiepte bedraagt max. de bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan op de gelijkvloerse verdieping en max. 12 m op de eerste verdieping.

Ondergrondse garages worden binnen deze zone niet toegestaan. Toegangen naar ondergrondse ruimtes zijn maximaal 1,20m breed, de inrit mag zich niet binnen de voortuinstrook bevinden en dient minimaal 1m van de zijdelingse perceelsgrens te zijn verwijderd. De keermuur mag maximaal 1m boven het maaiveld uitsteken.

### **3.2.1.4 Bepalingen inzake uitzicht en architectuur**

#### **Toelichting:**

De materialen en het uitzicht dienen afgestemd te zijn op de stijl van de verkaveling.

#### **Stedenbouwkundige voorschriften:**

##### **Materiaalvoorschriften:**

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte. Het materiaalgebruik wordt duidelijk omschreven in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

#### **Gevels:**

Het hoofdmateriaal van de gevels is baksteen, natuursteen, gevelbepleistering of een hoogwaardige industriële beplatingen, glaswanden, sierbeton, beplanking in hout in elke mogelijke onderlinge combinatie. Daarenboven kunnen gevels als bijmateriaal max. voor 50% bestaan uit pannen- of leienbekleding of een gladde beplating in een ander materiaal. Alleszins dienen esthetische en constructief verantwoorde, duurzame materialen aangewend te worden.

#### **Daken:**

Als dakbedekkingsmateriaal voor hellende daken mag gebruik gemaakt worden van pannen, leien, hout, natuursteen, lood, zink of koper. Een combinatie van deze materialen is tevens toegelaten.

Bij hellende of gebogen daken bedraagt de dakhelling max. 45 °.

Voor de platte daken mag elk geschikt materiaal voor een platte dakafwerking gebruikt worden. Groendaken zijn eveneens toegelaten en genieten de voorkeur. Dakterrassen op het niveau van de eerste verdieping zijn toegestaan (behalve bij lot 49 t.e.m. 54). De privacy van de omliggende woningen moet te allen tijde verzekerd blijven. Een ondoorzichtige kwalitatieve wandvorming van minimaal 150cm hoog is verplicht.

#### **Buitenschrijnwerk:**

Elk geschikt en esthetisch verantwoord materiaal is toegelaten.



### 3.3 Bouwvoorschriften bijgebouwen

Onderstaande voorschriften gelden voor alle loten (conform de aanduidingen op het verkaveling plan).

#### Toelichting:

Volgende uitgangsprincipes worden gehanteerd:

- Bouwvrije zijdelingse tuinstroken dienen te allen tijde bouwvrij te blijven;
- Om te voorkomen dat kleine loten volledig volgebouwd worden en aldus voldoende tuinzone te vrijwaren wordt tevens een maximaal bebouwings- percentage opgelegd.

#### Stedenbouwkundige voorschriften:

Voor de bijgebouwen gelden de volgende algemene regels:

- De bijgebouwen moeten alle ingeplant worden binnen het aangegeven bouwkader op het verkavelingsplan. De bijgebouwen worden ingeplant op minstens 1,00m van de achterste perceelsgrenzen.
- De totale bruto oppervlakte van alle losstaande bijgebouwen samen mag max. 40% bedragen. De eventuele berging bij de carport buiten beschouwing gelaten. Bovendien dient per lot min. 50% van de totale oppervlakte onbebouwd te blijven.
- De kroonlijsthoogte mag max. 3m bedragen en de totale bouwhoogte 4,5m.
- Voor alle bijgebouwen is de dakvorm vrij.
- De materiaalkeuze voor de bijgebouwen is verplicht dezelfde als die van de hoofdgebouwen waar ze bij horen. Daarnaast is een bijgebouw met gevels die volledig in hout zijn opgetrokken, eveneens toegelaten.

Voor enkele loten kan binnen het daartoe aangeduide bouwkader op het verkavelingsplan een garage in de achtertuinstrook worden gerealiseerd onder volgende voorwaarden:

- De kroonlijsthoogte mag max. 3m bedragen.
- Voor garages is de dakvorm verplicht plat dak.
- De materiaalkeuze voor de garages is verplicht dezelfde als die van de hoofdgebouwen waar ze bij horen.

Loten die geen bouwkader voor bijgebouwen op hun kavel hebben mogen naast de fietsenstalling/ tuinberging bij de carport een vrijstaand bijgebouw van maximaal 12 m<sup>2</sup> realiseren.

### 3.4 Bouwvoorschriften carports

Onderstaande voorschriften gelden voor alle loten.

#### Toelichting:

Carports zijn een open constructie en kunnen ook worden toegelaten binnen de bouwvrije zijtuinen tot op de scheiding der percelen. (Enkel binnen de aanduidingen op het verkavelingsplan).

#### Stedenbouwkundige voorschriften :

Voor het oprichten van carports gelden de volgende algemene regels:

- Het oprichten van carports is toegelaten in de zijtuinstroken tot op de perceelgrenzen.
- De carports dienen op minimum 6m achter de voorgevellijn te worden ingeplant en mogen maximaal 3m achter de achtergevel uitsteken;
- Aangrenzende carports dienen dezelfde voorbouwlijn te bezitten;
- De dakvorm is verplicht plat dak;
- De bouwhoogte is beperkt tot 3m.
- Een fietsenstalling / tuinberging achteraan bij de carport is toegelaten, doch dient binnen het bouwkader te vallen en de afmetingen mogen maximaal 3,00m x 3,00m bedragen.
- Het volledige bouwkader kan bebouwd worden.

### 3.5 Inrichtingsvoorschriften

Onderstaande voorschriften gelden voor alle loten

#### Toelichting:

Na de oprichting van het hoofdgebouw dienen de tuinstroken als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

De onbebouwde delen van de percelen dienen ingericht te worden als tuin.

#### Stedenbouwkundige voorschriften:

Een normale tuinrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

De tuin moet aangelegd worden met bomen, heesters en andere plantvormen naar de keuze van de eigenaar. De aanleg van zwembaden, zwembijvers of insijpelings infrastructuur voor het regenwater is toegelaten, mits alle volgende voorwaarden vervuld worden:

- Al deze inrichtingen moeten aangelegd worden in de achtertuinstrook;
- Vijvers of infiltratievoorzieningen zijn toegelaten in alle tuinstroken;
- Al deze inrichtingen zijn toegelaten mits een afstand van minstens 1,00m te respecteren ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, tenzij anders aangegeven of vermeld op het verkavelingsplan.

Verder dient op elke kavel minstens 1 hoogstammige inheemse boom te worden aangeplant in de achtertuinstrook. Bomen mogen aangeplant worden tot op 1 meter van de perceelsgrens, doch op 2 meter van de buitengrens van de verkaveling. Bij loten 49 tot 54 moeten op ongeveer 2m van de achter perceelsgrens leibomen aangeplant worden met een maximumhoogte van 4m.

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling, terrassen en tuinpaden. Het maximaal verhardingspercentage van de onbebouwde delen van een lot bedraagt 35%. Het minimaal begroeningspercentage ervan bedraagt 65%. Van de volledige voorbouwstrook mag maximaal 50 % verhard worden, minstens 50% dient hierbij met groenaanleg te worden uitgevoerd.

Verhardingen dienen zo maximaal mogelijk in waterdoorlatend materiaal te worden voorzien. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van de te realiseren verhardingen wordt een dichte verharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Voor de verhardingen dient alle regenwater van de niet-waterdoorlatende verharde oppervlakten op het lot zelf worden opgevangen en geïnfiltreerd, dit geldt ook voor de verhardingen in de voortuin. Een opvangsleuf of gootje met slikker, aangesloten op de infiltratiezone van de regenput dient dus voorzien te worden tussen de oprit en het openbaar domein.

Inzake parkeren op privaat domein gelden de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omtrent parkeren die van kracht is op het moment van de stedenbouwkundige aanvraag.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient het hemelwaterformulier gevoegd te worden. Conform de huidige regelgeving.

Schade aangebracht aan elementen van het openbaar domein worden na de werken in oorspronkelijke toestand hersteld ten laste van de aanvrager.

### 3.6 Voorschriften openbaar domein

#### Toelichting:

Deze voorschriften moeten toelaten een aangenaam en veilig openbaar domein in te richten voor deze omvangrijke verkaveling. De zone is bestemd voor de inrichting van het openbaar domein. Dit impliceert openbare wegenis, openbare verharde ruimten en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenaanleg, straatmeubilair, enz.

In functie van de waterhuishouding kunnen bufferbekkens voor de opvang van hemelwater aangelegd worden.

#### Stedenbouwkundige voorschriften:

Binnen de verkaveling wordt centraal een plein ingericht dat de katalysator vormt voor het gemeenschappelijke en de buurt. Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook. Het blijft een openbare, centrale ruimte die plaats zal bieden voor initiatief. Evenementen zijn mogelijk, evenals het oprichten van tijdelijke constructies (tenten e.a.)

Het openbaar domein wordt ontworpen en ingericht met voldoende groen- elementen in de vorm van bomen en struiken. De aanleg moet resulteren in een aangename en kleinschalige woonomgeving, maar moet ook de bereikbaarheid van alle woningen voor leveringen en hulpdiensten verzekeren.

Voor pleinen, parkeerplaatsen, stoepen en voetwegen worden kleinschalige materialen gebruikt. Voor rijbanen mag eveneens een asfalt- of betonverharding gebruikt worden.

Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, TV-distributie, telefoon, riolering, enz. worden aangelegd. Constructies in functie van de bestemming, zoals bv. Aanleg van de weg en openbaar groen, aanleg van parkeerplaatsen, verlichtingsapparatuur, wegwijzers, kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen zijn toegelaten.

