

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossiernr. gemeente:	...../ aantal kavels: 34 (loten 1 t.e.m. 34)
Gemeente:	LANAKEN, 1 <sup>e</sup> afdeling, Sectie D, nr. 75C/deel, 77R/deel, 77S/deel, 81P/deel, 82, 83, 84A, 85D, 96, 97, 98B, 98C/deel, 99K, 105B/deel, 106F/deel, 110G/deel, 110H/deel, 113N/deel, 113P/deel, 114E/deel, 115B/deel, 118B/deel, 120B/deel
Aanvrager:	HPlus Vastgoed, Maastrichterstraat 259 te 3740 Bilzen, vertegenwoordigd door Jean-Pierre Vangronsveld, afgevaardigd bestuurder

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN .....	2
1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN .....	2
1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN .....	2
1.3. INPLANTING .....	4
1.4. HEMELWATERPUTTEN EN INFILTRATIEVOORZIENINGEN .....	4
Artikel 2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING .....	5
2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) .....	5
2.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) .....	5
2.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE .....	6
Artikel 3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN .....	7
3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) .....	7
3.1.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 1 (loten 1 t.e.m. 12, 14 t.e.m. 21 en 25 t.e.m. 32) .....	7
3.1.2. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 2 (lot 13 en de loten 22 t.e.m. 24) .....	9
3.1.3. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 3 (loten 33 en 34) .....	11
Artikel 4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE .....	13
4.1. RELIËFWIJZIGINGEN .....	13
4.2. VERHARDINGEN .....	13
4.3. AFSLUITINGEN .....	13
4.4. ACHTERUITBOUWSTROOK .....	14
4.5. ZONE VOOR PRIVATIEVE TUINEN .....	14
4.6. HAGEN .....	15
4.7. ZONE VOOR WEGENIS .....	16

## Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

### 1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
1.1.A. Ruimtelijke integratie in harmonie met omgeving.	De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.
1.1.B. Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.	Binnen de bouwstrook wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

### 1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
1.2.A. <b>Voorkomen:</b> de voorschriften in art. 6.g. van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen.	De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere constructie of groep van constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.m. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, verplicht éénzelfde kroonlijst en dakprofiel van éénzelfde constructiegroep.
1.2.B. <b>Materiaalgebruik:</b> de voorschriften in art. 6.h. van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen.	Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften: - in een welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal; - als bijmateriaal in alle andere fantasie-materialen op voorwaarde van één soort per bouwblok en van maximum 20% van de geveloppervlakte.
1.2.C. <b>Daken:</b> de voorschriften in art. 6.h., 6.e en 6.f. van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen, met uitzondering voor wat betreft de bepalingen inzake de dakvensters, en aangevuld voor wat betreft zonnepanelen en schotelantennes.	De daken worden afgedekt met pannen of natuur- of kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. In geval van een tweewoonst of geschakelde halfopen bebouwing is éénzelfde dakbedekking verplichtend.

Gezien de inzichten met betrekking tot dakuitbouwen sterk gewijzigd zijn ten opzichte van de bouwtypologie ten tijde van de opmaak van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 en de hedendaagse compacte, energiezuinige woon-typologie ruimtelijk beter geïntegreerde dakuitbouwen aangeeft, wordt van de voorschriften mbt dakvensters binnen het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 afgeweken. Vooral het terugspringen van min. 80 cm tov de voor- en achtergevel is een typologie die niet meer van deze tijd is.

Onderstaande beelden geven een indicatie van wat thans wordt beoogd.



De aanleg van groendaken is toegestaan.

#### **Dakvorm**

De dakvorm is zadeldak met een helling van 25° tot 45°. Ingeval van een tweewoonst is eenzelfde dakhelling en hoogte verplichtend.

#### **Dakvensters**

In het dakvlak mogen dakvlakramen of rechtstaande vensters met platte of licht hellende afdekking ingebouwd worden. De aan te brengen vensters worden enkel in het dakvlak aan de voor- en/of achtergevel toegelaten of als strakke uitstekende balkvolumes in het dakvolume, met een hoogte van max. 1m20 boven de bovenzijde van de kroonlijst en met een max. breedte van 1m20.

De horizontale afstand van de dakvensterconstructie tot de zijdelingse perceelsgrens en/of het gevelvlak van de open zijgevel moet minimum 1m00 bedragen.

Maximaal 2 dakvensterconstructies per dakzijde (dakvlak) zijn toegelaten.

Zonnepanelen vormen een geïntegreerd onderdeel van het dakvlak bij hellende daken.

Schotelantennes worden niet toegelaten indien ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.

**1.3. INPLANTING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>1.3.A. Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur.</b> De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone voor hoofdgebouwen. Het bouwvolume moet dermate geconcipeerd en opgebouwd worden dat de woonkwaliteit en privacy van de wooneenheden binnen en aangrenzend aan de verkaveling gegarandeerd wordt.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de woonkwaliteit van de wooneenheden binnen de verkaveling.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren binnen de bouwkaders, zoals aangegeven op het verkavelingsplan of zoals beschreven onder de bijzondere bepalingen.</p>
<p><b>1.3.B. Bouwen op de perceelsgrens.</b> Enkel de plaatsing van constructies achter de voorgevelbouwlijn zijn toegelaten om de ruimtelijke en landschappelijke samenhang in het openbaar domein en haar invloedssfeer tussen de voorgevels maximaal te verzekeren. Constructies in de voortuinen zouden de ruimtelijke samenhang tussen de gebouwde volumes vanuit het openbaar domein enkel op een negatieve manier beïnvloeden.</p>	<p>De plaatsing van constructies op of tegen de perceelsgrens zijn enkel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de zone voor hoofdgebouwen, de zone voor privaatieve tuinen (bij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar) en/of de zijtuinstrook (enkel een open carport wordt hier toegelaten);</li> <li>- Met een bouwhoogte van max. één bouwlaag.</li> </ul>
<p><b>1.3.C.</b> Voor alle loten geldt dat binnen de voortuin en zijtuinstrook geen constructies aanvaard kunnen worden, uitgezonderd in de vorm van een open carport (aan min. 3 zijden open) in de zijtuinstroken.</p>	<p>Voor alle loten geldt een verbod op constructies in de voortuinstrook en zijtuinstrook, uitgezonderd in de vorm van een open carport in de zijtuinstroken.</p>

**1.4. HEMELWATERPUTTEN EN INFILTRATIEVOORZIENINGEN**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>1.4.A.</b> De Vlaamse Regering keurde op 5 juli 2013 een nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater definitief goed. Deze verordening vervangt de verordening van 1 oktober 2004 en is een aanzienlijke verstrenging ervan.</p>	<p>De gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd op 5 juli 2013 en latere wijzigingen, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.</p> <p>Alle verhardingen op het privaat lot dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

## Artikel 2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>2.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw</b> Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (in het bijzonder Art. 4.1.1. 18<sup>o</sup> en artikel 4.2.4. §1 of latere wijzigingen).</p> <p>In het kader van het Decreet op Grond- en Pandenbeleid wordt op de loten 3 tem 6 en 30 tem 32 een bescheiden woonaanbod van 7 wooneenheden gerealiseerd dat voldoet aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>;</li> <li>- Woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>.</li> </ul> <p>Het bescheiden woonaanbod dient in de eerst volgende 8 jaar volgend op het afleveren van de verkavelingsvergunning te worden gerealiseerd.</p>	<p>Binnen de verkaveling worden max. 34 wooneenheden voorzien. Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.</p> <p>Voor de loten 3 t.e.m. 6 en 30 t.e.m. 32 is het bruto-bouwvolume van de woningen beperkt tot max. 550 m<sup>3</sup>.</p>
<p><b>2.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw</b> 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'.</p>	<p>Enkel kleinschalige vrije beroepen en diensten zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>- De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie ,met een totaal maximum van 35% van de gelijkvloerse bouwlaag;</li> </ul> <p>Kleinhandel, horeca of productieactiviteit wordt niet toegelaten.</p>

### 2.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>2.2.A.</b> De bijgebouwen dienen complementair te zijn aan de residentiële hoofdbestemming en vormen er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee.</p>	<p>Het betreft steeds de uitbreiding van de woonfunctie op het gelijkvloers in de vorm van een wintertuin, berging, ... en uitbreiding van de leefvertrekken in de vorm van een gesloten volume of veranda.</p>

	Aangebouwde bijgebouwen worden slechts toegelaten in de zone voor hoofdgebouw.
--	--

### **2.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>2.3.A.</b> Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.</p> <p>Het tuingroen oefent een belangrijke ecologische functie uit. Bijgevolg is het belangrijk dat de tuinaanplanting gebeurt met inheems, streekeigen groen.</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte van ieder privaat lot wordt aangelegd als private tuin en de groenaanleg is ten laatste uit te voeren in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.</p> <p>Voor het tuingroen dient gekozen te worden voor inheemse, streekeigen planten, hagen en bomen.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden, uitgezonderd in de vorm van een open carport (aan min. 3 zijden open) in de zijtuinstroken.</p> <p>Terreinrichting door het voorzien van paden, inritten e.d., zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.</p>
<p><b>2.3.B.</b> Het openbaar domein moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde afwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's. Hierbij is bijzondere aandacht gewenst voor het langzame verkeer.</p> <p>Voor de bewoners is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit zeker gewenst.</p>	<p>Het openbaar domein is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. Delen worden ingericht als verblijfsgebied.</p> <p>De zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Eveneens is het mogelijk binnen deze zone parkeerplaatsen en infrastructuur voor hemelwaterbuffering of –infiltratie aan te leggen.</p>

## Artikel 3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

3.1.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 1 (loten 1 t.e.m. 12, 14 t.e.m. 21 en 25 t.e.m. 32)

#### 3.1.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt hoofdzakelijk gekozen voor het type halfopen bebouwing onder hellend dak.	Grondgebonden ééngezinswoning in halfopen bouwvorm. Het hoofdgebouw telt maximaal één bouwlaag onder de kroonlijst.

#### 3.1.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	<p>Binnen het grafisch aangegeven bouwkader voor de "Zone voor hoofdgebouw - type 1", zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Alle vrijstaande gevels van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van tenminste 3m50 van één zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.</p> <p>Daar waar de hoofdvolumes geschakeld worden op de laterale perceelsgrens wordt de verschijningsvorm in harmonie gebracht met de aansluitende buur. Het bouwvolume wordt steeds in relatie met het reeds bestaande hoofdgebouw op het belendende kavel bekeken. De gevels aan de zijde van het aangrenzend volume worden op de aangrenzende perceelsgrens gebouwd.</p> <p>Binnen het bouwvolume wordt één autostandplaats voorzien.</p>

#### 3.1.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p><b>Bouwdiepte</b> Maximale bouwdiepte op gelijkvloers 15m00, zoals aangegeven op het grafisch plan.</p>

<p>Bouwhoogte: De maximaal toegelaten hoogte overeenkomstig de voorschriften van art. 6.d. Hoogte van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 wordt aangehouden, aangezien al deze loten een halfopen bouwvorm betreffen. Het gaanpad wordt binnen de verkaveling gedefinieerd als zijnde het peil op 30 cm hoger dan het peil van de as van de voorliggende weg. Voor een halfopen bebouwing wordt dit peil thv de onderlinge perceelsgrens beschouwd.</p> <p>Het peil van het gelijkvloers wordt bepaald conform de voorschriften art. 6.c. van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2.</p> <p>Dakvorm: de voorschriften van art. 6.e. van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen en nader vastgelegd ifv een sterkere garantie naar ruimtelijke onderlinge aansluiting .</p>	<p><b>Bouwbreedte</b> Maximale bouwbreedte zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><b>Bouwhoogte</b> 4m50 vanaf het gaanpad tot bovenkant kroonlijst.</p> <p><b>Vloerpeil gelijkvloers</b> Het peil van het afgewerkt gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0m60 boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0m45 hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, tov. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning tov. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</p> <p><b>Dakvorm</b> Zoals bepaald in art. 1.2 architecturale uitgangspunten 1.2.C.</p> <p>Bij geschakelde bebouwing wordt de architecturale samenhang tussen de beide volumes in zowel uitzicht, dakhelling, vorm, materialiteit, kleur als oriëntatie van het dak bewerkstelligd en dan wel als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dakvorm: zadeldak met zwarte pannen voor het hoofdvolume, met daknok evenwijdig aan de straat;</li> <li>• Kroonlijsthoogte: 4m50 boven het gaanpad;</li> <li>• Dakhelling: 40°;</li> <li>• Nokhoogte: 10m00 tov het gaanpad.</li> <li>• Tussen de 12m00 en 15m00 bouwdiepte wordt enkel een volume op de gelijkvloerse bouwlaag toegelaten met plat dak.</li> </ul>
---	--

### 3.1.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.	<p><b>Gevelmaterialen</b> Gevelmaterialen zie art. 1.2.B van de algemene bepalingen.</p>



De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze passen harmonisch in de omgeving en vormen binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel.	<b>Dakmateriaal</b> Dakmaterialen zie art. 1.2.C van de algemene bepalingen.
--	---

### 3.1.2. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 2 (lot 13 en de loten 22 t.e.m. 24)

#### 3.1.2.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Naast halfopen bebouwing wordt binnen de verkaveling ook bebouwing in een open bouwvorm voorzien onder hellend dak.	Grondgebonden ééngezinswoning in open bouwvorm. Het hoofdgebouw telt maximaal één bouwlaag onder de kroonlijst.

#### 3.1.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Binnen het grafisch aangegeven bouwkader voor de "zone voor hoofdgebouw - type 2", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Alle vrijstaande gevels van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van tenminste 3m50 van de zijdelingse perceelsgrens voor de loten 22 en 23 en op minstens 3m00 van de zijdelingse perceelsgrens voor de loten 13 en 24, zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.  Binnen het bouwvolume wordt één autostandplaats voorzien.

#### 3.1.2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>Bouwdiepte</b> Maximale bouwdiepte conform het grafisch plan van het vigerend BPA, zijnde 15m00.  <b>Bouwbreedte</b> Maximale bouwbreedte zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

<p>Bouwhoogte; de voorschriften van art. 6.d. Hoogte van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen. Het gaanpad wordt binnen de verkaveling gedefinieerd als zijnde het peil op 30 cm hoger dan het peil van de as van de voorliggende weg.</p> <p>Het peil van het gelijkvloers; de voorschriften van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen.</p> <p>Dakvorm: de voorschriften van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen en uitgebreid met het vastleggen van de maximale nokhoogte tov het gaanpad.</p>	<p><b>Bouwhoogte</b> Tussen 2m50 en 4m50 vanaf gaanpad tot bovenkant kroonlijst.</p> <p><b>Vloerpeil gelijkvloers</b> het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0m60 boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0m45 hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, tov. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning tov. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</p> <p><b>Dakvorm</b> Zie algemene bepalingen 1.2.C Daken. De nok ligt op max. 10m00 tov het gaanpad.</p>
--	---

### 3.1.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	<p><b>Gevelmaterialen</b> Zie art. 1.2.B van de algemene bepalingen.</p> <p><b>Dakmateriaal</b> Zie art. 1.2.C van de algemene bepalingen.</p>

## 3.1.3. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 3 (loten 33 en 34)

## 3.1.3.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Naast halfopen bebouwing wordt binnen de verkaveling ook bebouwing in een open bouwvorm voorzien onder hellend dak.	Grondgebonden ééngezinswoning in open bouwvorm. Het hoofdgebouw telt maximaal één bouwlaag onder de kroonlijst.

## 3.1.3.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De inplanting van het bouwkader is ingegeven i.f.v. het verzekeren van maximale privacy en bezonning naar de belendende bouwpercelen en het behoud van een voldoende tuindiepte van min. 10m00 in het bijzonder. De privatieve tuin oriënteert zich voor lot 33 op het zuidwesten, voor lot 34 oriënteert deze zich op het zuidoosten. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	<p>Binnen het grafisch aangegeven bouwkader voor de "Zone voor hoofdgebouw type 3", zoals aangegeven op het verkavelingsplan op min. 3m00 van de vrijblijvende laterale perceelsgrens.</p> <p>Binnen het bouwvolume op lot 33 wordt één autostandplaats voorzien.</p>

## 3.1.3.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bouwdiepte werd bepaald ifv het verzekeren van voldoende private tuin. Er ontstaat nog een tuindiepte die voldoende groot is.</p> <p>De bouwhoogte; de voorschriften van het BPA 'Waterstraat' wijziging 2 worden overgenomen. Het gaanpad wordt binnen de verkaveling gedefinieerd als zijnde het peil op 30 cm hoger dan het peil van de as van de voorliggende weg.</p>	<p><b>Bouwdiepte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voor lot 33: maximale bouwdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan, zijnde 15m00.</li> <li>• voor lot 34: max. bouwdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b>Bouwbreedte</b> Maximale bouwbreedte zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><b>Bouwhoogte</b> Tussen 2m50 en 4m50 vanaf het gaanpad tot bovenkant kroonlijst.</p>

<p>Het peil van het gelijkvloers; de voorschriften van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen.</p> <p>Dakvorm; de geldende voorschriften van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen en uitgebreid met het vastleggen van de maximale nokhoogte.</p>	<p><b>Vloerpeil gelijkvloers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0m60 boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0m45 hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, tov. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning tov. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</li> </ul> <p><b>Dakvorm</b> Zadeldak met een helling van 25° tot 45° met een nokhoogte op max. 10m00 boven het gaanpad.</p>
---	--

### 3.1.3.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	<p><b>Gevelmaterialen</b> zie art. 1.2.B van de Algemene bepalingen.</p> <p><b>Dakmateriaal</b> zie art. 1.2.C van de Algemene bepalingen.</p>

## Artikel 4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 4.1. RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De overgang naar de belendende percelen dient op een natuurlijke of landschappelijk geïntegreerde manier te gebeuren. Er mogen onder geen beding lasten afgewenteld worden op belendende percelen.	Reliëfwijzigingen die bijdragen aan het groene karakter van de percelen en de integratie van het gebouw in het bestaande terrein ondersteunen kunnen worden toegestaan mits ze in hun directe omgeving verantwoord zijn en grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

### 4.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden worden voorzien in waterdoorlatende materialen (kiesel, kasseien en klinkers met een breedte ingezaaide voeg, ... ) in functie van het toegang nemen tot de woning met een breedte van max. 1m50 omrand door groenaanleg.</p> <p>Terrassen kunnen in niet waterdoorlatende verharding worden toegelaten met een max. oppervlakte van 30m<sup>2</sup> per lot.</p> <p>Voetpaden worden voorzien in maximaal waterdoorlatende materialen.</p>

### 4.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften van de afsluitingen; de geldende voorschriften van art. 4. van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afsluitingen op de vrijblijvende perceelscheidingen gaande van de voorbouwlijn tot de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 1m50. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal o.a. hout, toegelaten worden.</li> <li>Afsluitingen op de perceelscheidingen gaande van de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 2m00. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen in geval van halfopen bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk tot een maximum hoogte van 2m00 en een lengte van 6m00. De meerdiepte dient uitgevoerd in een haagbeplanting met een max. hoogte van 2m00.</li> </ul>
--	---

#### **4.4. ACHTERUITBOUWSTROOK**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Constructies in de achteruitbouwstrook worden niet toegelaten, uitgezonderd constructies conform de geldende voorschriften van art 4.d. en 4.e. van het BPA, 'Waterstraat' Wijzigingsplan 2 toegelaten zijn.</p>	<p>Inrichting als representatieve tuin. Een beplanting is verplicht. Verharding in de vorm van duurzame en waterdoorlatende materialen (kiesel, kasseien en klinkers met een breed ingezaaide voeg, etc... ) worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning. De overige oppervlakten worden ingericht met gras, bodembedekkers en heesters.</p> <p>Constructies worden niet toegelaten. Uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inritten naar eventuele garages onder het peil van de weg mogen een helling van 4% voor de eerste 5m00 vanaf de rooilijn niet overschrijden.</li> <li>Trappen, terrasjes en aanvulling van max. 0m60 hoogte zijn toegelaten in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije tuinstrook ten behoeve van garageafritten, moeten min. 1m00 van de perceelsgrens verwijderd blijven.</li> </ul> <p>Binnen de achteruitbouwstrook wordt max. één autostandplaats voorzien, uitgezonderd lot 34, waar twee autostandplaatsen binnen de achteruitbouwstrook worden toegelaten.</p>

#### **4.5. ZONE VOOR PRIVATIEVE TUIENEN**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Constructies in de vorm van tuinbergingen worden beperkt toegelaten con-</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p> <p>Constructies in de vorm van tuinbergingen worden beperkt toegelaten onder volgende voorwaarden:</p>

<p>form de geldende voorschriften van art. 9. Van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>In afwijking van de voorschriften van het BPA 'Waterstraat' wijziging 2 wordt de maximale oppervlakte van constructies van één/vijfde naar één tiende gebracht en hierdoor in verhouding gebracht met de kavelsoppervlakte.</p> <p>In afwijking van de voorschriften van het BPA 'Waterstraat' wijziging 2 wordt in plaats van een vrije dakvorm een plat dak verplicht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zij mogen nergens op minder dan 6m00 achter de uiterste grens van de zone voor hoofdgebouw worden opgericht. Zij mogen niet in de voortuinstroken (achteruitbouwzone) of in de zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden gebouwd, uitgezonderd in de vorm van een open carport (aan min. 3 zijden open) in de zijtuinstroken.</li> <li>- Hun oppervlakte is beperkt tot max. één/tiende deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een max. van 40m<sup>2</sup>.</li> <li>- bij de loten met een hoofdgebouw in halfopen bebouwing (loten 1 tem 12, 14 tem 21, 25 tem 32) wordt achter de achtergevelbouwlijn een tuinberging van max. 10 m<sup>2</sup> toegelaten.</li> <li>- Maximum hoogte 3m00 tot gevelbekroning. Dakvorm plat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet tenminste 3m00 bedragen. Autobergplaatsen en carports mogen eveneens gekoppeld worden mits voldaan is aan hogervermelde voorwaarden.</li> <li>- Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.</li> </ul> <p>Het onbebouwde gedeelte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in duurzame en waterdoorlatende materialen. Terrassen kunnen in niet waterdoorlatende verharding worden toegelaten.</p>
--	---

#### **4.6. HAGEN**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorschriften mbt de afsluitingen; de van toepassing zijnde voorschriften art. 4.a. en 4.b. van het BPA 'Waterstraat' wijzigingsplan 2 worden overgenomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afsluitingen op de vrijblijvende perceelscheidingen gaande van de voorbouwlijn tot de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 1m50. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal o.a. hout, toegelaten worden.</li> <li>• Afsluitingen op de perceelscheidingen gaande van de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 2m00. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.</li> </ul>

**4.7. ZONE VOOR WEGENIS**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor de bewoners is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit het uitgangspunt.</p>	<p>Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd deze gerelateerd aan de inrichting van het openbaar domein, zoals verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.</p> <p>De aanleg van de wegenis gebeurt in functie van de verkeersveilige verkeersafwikkeling, met bijzondere aandacht voor het erfkarakter van de aanpalende ruimten.</p> <p>Er worden max. 24 parkeerplaatsen t.b.v. het bewoners- en bezoekersparkeren voorzien in de 'Zone voor wegenis'. De aanleg van deze parkeerplaatsen wordt voorzien in grasdallen. Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.</p> <p>De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveauverschillen, drempels, bochten, versmallingen, struiken, enz. kunnen worden voorzien teneinde de erfontsluitingsfunctie van de weg te visualiseren evenals de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen.</p> <p>De niet-verharde delen van deze zone worden ingezaaid met gras en/of aangelegd als groene verblijfsruimte met inheemse en streekeigen beplanting, bijkomend kunnen de hemelwaterbuffering en –infiltratie worden geïntegreerd in de algemene aanleg van de zone.</p>