

**Provincie Vlaams-Brabant**  
**Gemeente Meise**

**GS -110140-72**

**Verkaveling 'Drijpikkelstraat' (versie 15 mei 2013)**

Te lmde op de percelen 2<sup>de</sup> Afdeling Sectie C nrs. 178/C2 en 179/B

EXEMPLAAR GEMEENTE  
04 JUNI 2013  
behoud in dossier (nr):

**Verkavelingsvoorschriften**

INHOUD	
Deel 1: Algemene bepalingen .....	5
1.1 Ruimtelijke Uitgangspunten .....	5
1.2 Architecturale uitgangspunten .....	6
Architecturale uitstraling .....	6
Materialisatie .....	6
Vrijstaande constructies .....	7
1.3 Bestemming .....	8
Hoofdbestemming .....	8
Nevenbestemming .....	9
1.4 Inplanting .....	9
Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur .....	9
Bouwen op de perceelsgrens .....	10
1.5 Terreinaanleg .....	11
Verplichtingen .....	11
Te behouden bomen .....	11
Afsluitingen .....	11
Reliëf .....	12
Inritten .....	12
1.6 Parkeren .....	12

Verplichtingen .....	12
Aantal parkeerplaatsen .....	13
Procedure .....	13

## Deel 2 : Bijzondere bepalingen..... 14

2.1 Zone voor open bebouwing langs de Drijpikkelstraat (loten 28 t.e.m. 37).....	14
2.1.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3).....	14
2.1.2 Bouwvoorschriften.....	14
Bouwvorm .....	14
Inplanting gebouwen (zie ook art 1.4).....	14
Afmetingen.....	14
Daken.....	15
Materialen (zie ook art 1.2).....	15
2.2 Zone voor open bebouwing met ruime voortuin (loten 18 t.e.m. 27).....	16
2.2.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3).....	16
2.2.2. Bouwvoorschriften.....	16
Bouwvorm .....	16
Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4).....	16
Afmetingen.....	16
Daken.....	16
Materialen .....	17
Parkeren (zie ook art 1.6) .....	17
2.3 Zone voor open bebouwing (loten 11 t.e.m. 17).....	17
2.3.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3).....	17
2.3.2. Bouwvoorschriften.....	17
Bouwvorm .....	18
Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4).....	18
Afmetingen.....	18
Daken.....	18
Materialen .....	19
Parkeren (zie ook art 1.6) .....	19
2.4 Zone voor halfopen bebouwing (loten 1 tem 10).....	19
2.5.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3).....	19
2.5.2. Bouwvoorschriften.....	20
Bouwvorm .....	20

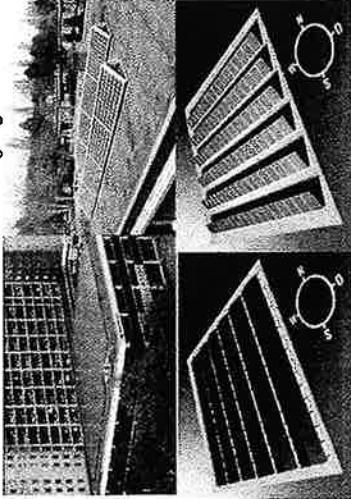
Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4)	20
Afmetingen	21
Daken	21
Materialen bij geschakelde hoofdvolumes	21
2.5 Zone voor bijgebouwen	22
2.5.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)	22
Bestemming	22
2.5.2. Bouwvoorschriften	22
Bouwvorm	22
Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4)	22
Afmetingen	23
Daken	23
2.6 Zone voor carport	23
2.6.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)	23
Bestemming	23
2.6.2. Bouwvoorschriften	23
Bouwvorm	23
Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4)	24
Afmetingen	24
Daken	24
2.7 Zone voor voortuinen 1	25
Inrichting	25
2.8 Zone voor voortuinen 2	25
Inrichting	25
2.9 Zone voor achtertuinen	26
Inrichting	26
Afsluitingen	27
2.10 Zone voor hagen	27
Bestemming	27
Inrichting	27
2.11 Zone voor openbaar domein	29
Bestemming	29

Inrichting .....	29
2.12 Zone voor ondergrondse erfdienstbaarheid tbv riolering .....	30
Inrichting .....	30



## 1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>De architectuur van alle nieuwbouw moet in samenhang zijn met bestaande bebouwing binnen de verkaveling. Alle nieuwbouw grenzend aan de bestaande uitgeruste wegen (Drijpikkelstraat, Steenhuffelstraat en Voetweg nr.38) moet aangepast zijn aan de schaal van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.</p> <p>Per zone wordt de architectuur of het materiaalgebruik nader uitgewerkt in de bijzondere bepalingen per zone om binnen de verkaveling toch een zekere samenhang te verzekeren en gelijktijdig een zeer divers aanbod mogelijk te maken.</p> <p>Daar de verkaveling als een samenhangend geheel van diverse typologieën te ontwerpen vormt de onderlinge architecturale samenhang van de bebouwing inclusief verbouwingen en uitbreidingen een essentieel onderdeel.</p> <p>Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bestaande volumes wordt dan ook bijzondere aandacht besteed aan architecturale aansluiting in zowel vormgeving als materialisatie. Door bij iedere bouwvraag ook de gevels van de belendende burens mee uit te tekenen in gevelgeleding, materiaalgebruik en volumeopbouw wordt inzicht gegeven in de onderlinge architecturale samenhang naar de vergunningverlenende overheid.</p>	<p><b>Architecturale uitstraling</b></p> <p>De architecturale uitwerking wordt binnen de bijzondere bepalingen per type bepaald en moet op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren met de bestaande bebouwing binnen de verkaveling en haar directe omgeving.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden, rekening houdend met de eigen bouwkwavel, 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, de buitenaanleg, enz.</li> <li>▪ de omliggende kavels binnen de verkaveling door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy, enz. (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, enz.)</li> <li>▪ de linker en/of rechter belendende bebouwing van het geschakelde bouwvolume in geval van halfopen bebouwing.</li> </ul> <p>Bij verbouwingen of uitbreidingen aan de gebouwen wordt de bestaande architecturale verschijningsvorm en het materiaalgebruik maximaal gerespecteerd. Bij iedere bouwvraag dient het gevelaanzicht en de materialisatie van het hoofdgebouw op het eigen kavel en op de linker en rechter belendende kavel op de plannen aangegeven te worden zodat de architecturale samenhang naar de directe omgeving kan worden afgelezen.</p> <p><b>Materialisatie</b></p> <p>Alle buitengevels en overige zichtbare delen van het gebouw dienen</p>

<p>Onder de aanbouwende wordt verstaan diegene die bouwt tegen de perceelsgrens van een reeds bebouwd kavel maar op delen waar op dat ogenblik nog geen constructie op de perceelsgrens is gesitueerd. Indien de gevel op de perceelsgrens van de reeds bestaande bebouwing waar tegenaan gebouwd wordt reeds bestaat uit een volwaardige gevelmetselwerk dan is de aanbouwende verplicht hier volwaardig gevelmetselwerk tegen aan te bouwen. Snelbouwstenen of binnen muren worden niet als volwaardige gevelmetselwerk beschouwd.</p>  <p style="font-size: small; text-align: right;">50% van de vloeroppervlakte bestaat uit snelbouwstenen met het 'Snelbouw' metselwerk</p>	<p>uitgevoerd te worden in een duurzaam volwaardig gevelmateriaal, waarbij de kleurschakering afgestemd wordt op de gebouwenmaterialisatie binnen de zone. Als biomateriaal zijn duurzame materialen mogelijk op voorwaarde dat het gaat om max. 2 soorten en max. 30% van het totale geveloppervlakte wordt ingenomen. Bij verbouwingen of uitbreidingen dient de verbouwing en/of uitbouw naar materialisatie dezelfde te zijn als de reeds gebruikte materialen van het initiële hoofdgebouw.</p> <p>In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende. Minstens 70% van de zichtbare gevels van het bouwvolume dat voorwerp uitmaak van 1 vergunningsaanvraag dient in welgevormde gevelsteen te worden uitgevoerd.</p> <p>De aanleg van groendaken is toegestaan.</p> <p>De inpassing van tweede generatie en recentere zonnepanelen is toegelaten in zoverre ze geplaatst worden binnen de orthogonale structuur van het hoofdvolume en maximaal mogelijk onttrokken wordt aan het zicht vanuit het openbaar domein bij platte daken, een geïntegreerd onderdeel vormen van de dakopbouw bij hellende daken en niet als storend zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.</p>
<p>Om de architecturale samenhang op het volledige bouwkvavel in de hand te houden en een uniform karakter ten allen tijde te behouden langs het</p>	<p>Vrijstaande constructies</p> <p>De vrijstaande constructies in de vorm van tuinbergingen, serres, ... worden steeds in harmonie met de bestaande hoofdvolume op het</p>

<p>openbaar domein worden de vrijstaande constructies steeds in onderlinge samenhang met het hoofdvolume op het desbetreffende bouwkaavel bekeken en vormen zij door hun materiaalgebruik en verschijningsvorm een ondergeschikt architecturaal element met het hoofdvolume op het betreffende bouwkaavel. De vormgeving en afwerking van de vrijstaande constructies (tuinbergingen, serres,...) worden binnen de verkaveling steeds in samenhang met het hoofdvolume op het desbetreffende bouwkaavel vormgegeven en gematerialiseerd.</p>	<p>betreffende bouwkaavel uitgevoerd; deze zijn complementair, ondergeschikt aan het residentiële hoofdvolume en moeten er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Buiten de zones van het bouwkaavel worden enkel in de zone van achtertuinen vrijstaande constructies toegelaten over een oppervlakte van max. 10% van de zone van achtertuinen op het betreffende bouwkaavel met max. 18 m<sup>2</sup> per bouwkaavel.</p>
--	--

### 1.3 Bestemming

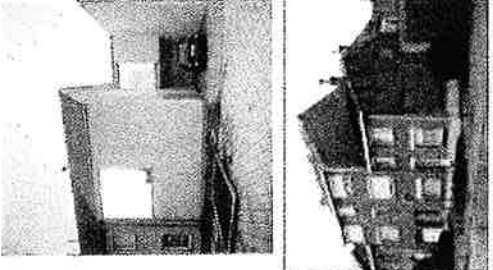
Toelichtende bepalingen	Hoofdbestemming
<p>Binnen het kader van de woongebieden en de ruimtelijke situering t.o.v. het centrum van Imde als buitengebied gemeente wordt hier expliciet gekozen voor grondgebonden ééengezinswoningen.</p> <p>Een zorgwoning betreft een woonvorm waarbij voldaan is als men voldoet aan de onderstaande omschrijving:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,</li> <li>De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,</li> <li>De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelte ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,</li> <li>De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ol style="list-style-type: none"> <li>Hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</li> <li>Hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlaste neming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede</li> </ol> </li> </ol>	<p>Grondgebonden ééengezinswoningen. Een zorgwoning is toegelaten, tenzij de bijzondere bepalingen anders bepalen.</p>



<p>e) De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</p>	
<p>Om de woonfunctie te verzekeren op ieder woonkavel en de verkaveling niet extra te belasten wordt een maximum percentage gehanteerd voor een nevenbestemming.</p>	<p><b>Nevenbestemming</b></p> <p>Nevenbestemmingen in de vorm van vrije beroepen zijn toegelaten over max. 30% van het gelijkvloers van het hoofdgebouw (excl. Zone voor carport) voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Handel, horeca of kleine bedrijvigheid worden niet toegelaten.</p>

#### 1.4 Inplanting

<p>De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone voor bebouwing op min. 6 m uit de rooilijn van de Drijpikkelstraat. In het binnengebied wordt de bouwlijn van de bebouwing op min. 5 m t.o.v. de nieuwe rooilijnen gebracht.</p> <p>Het bouwvolume moet dermate geconcentreerd en opgebouwd worden dat de woonkwaliteit en privacy van de wooneenheden binnen de verkaveling gegarandeerd wordt.</p>	<p><b>Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur</b></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, aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers bevindt zich op max. 40 cm boven het peil van het voorliggende openbaar domein.</p> <p>Min. 1/3 van het bouwvolume dient op de voorgevelbouwlijn gebouwd te worden.</p> <p>Door de inplanting en opbouw van de volumes moeten de woonkwaliteit en privacy van omliggende gebouwen worden gegarandeerd.</p> <p>Max. 2 bouwlagen met een kroonlijst van max. 6,50 m boven vloerpeil</p>
--	---

	worden toegelaten en een nokhoogte van max. 11 m tenzij de bijzondere bepalingen anders bepalen.
	Bouwen op de perceelsgrens
<p>Enkel de plaatsing van afsluitingen op of op minder dan 1 m van de perceelsgrens in de zone voor achtertuinen, achter de achtergevelbouwlijn, wordt toegelaten met een max. hoogte van 2,10 m om de belevingswaarde van de belendende achtertuinen niet te sterk te hypothekeren en toch een zekere privacy in de eigen tuin te kunnen verzekeren.</p> <p>De constructies in de zone voor achtertuinen zijn nooit hoger dan 3,50 m tenzij in de bijzondere bepalingen een afwijking wordt toegestaan. Wanneer een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd wordt om tegen een bestaand volume aan te bouwen wordt deze beschouwd als de laatsbouwende. Hij dient de zichtbaar blijvende gevels in de gevelmaterialen van de voorgevel af te werken.</p>	<p>Bouwen op de perceelsgrens bij geschakelde woningen in halfofen bebouwing.</p> <p>De plaatsing van muren op of tegen de perceelsgrens wordt toegelaten in de zone voor halfofen bebouwing of binnen de eerste 4 m van de zone voor achtertuinen direct aansluitend aan de zone voor halfofen bebouwing. De kroonlijsthoogte, dakhelling en dakbedekking van het geschakeld bouwvolume zijn binnen de zone voor halfofen bebouwing ter hoogte van de mandelige muur dezelfde.</p> <p>De zichtbaar blijvende geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de voorgevel van het hoofdvolume afgewerkt door de laatsbouwende.</p>
 <p>Goed voorbeeld van afwerking van mandelige muren.</p> <p>Slecht voorbeeld, niet toegelaten afwerking van mandelige muren.</p>	<p>Bouwen op de zijdelings perceelsgrens</p> <p>Binnen de zone voor carport is de plaatsing van constructies tegen de perceelsgrens enkel toegelaten indien de volumes over max. 1 bouwlaag met een max. hoogte van 3,20 m en in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de voorgevel van het hoofdvolume op het desbetreffende bouwkegel. Ondoorzichtige lichten zijn in deze gevel toegelaten boven 1,8 m en over een geveloppervlakte van max. 20% mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Bouwen op de perceelsgrens van kleine constructies is niet toegelaten in de zone voor achtertuinen. Deze constructies worden minstens op 1 m van de perceelsgrens geplaatst.</p>

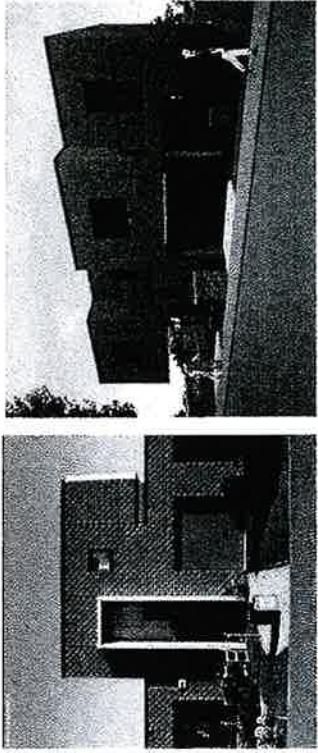
## 1.5 Terreinaanleg

<p>In maart 2011 onderschreven de gemeente Meise en Natuurpunt Meise het Biodiversiteitscharter. Hiermee engageerde de gemeente zich om extra aandacht te schenken aan biodiversiteit, meer bepaald aan maatregelen die gericht zijn op planten- en diersoorten en bijbehorende biotopen in de leefomgeving van de gemeente Meise.</p>	<p><b>Verplichtingen</b></p> <p>In het openbaar domein en op de perceelsgrenzen, grenzend aan het openbaar domein, dient gebruik te worden gemaakt van inheemse soorten voor alle bomen, struikpartijen en lagere vegetatie.</p>
<p>Het betreft bestaande beeldbepalende streekeigen bomen langs de Drijpikkelstraat.</p>	<p><b>Te behouden bomen</b></p> <p>Bij toegang nemen tot het bouwkegel langs de Drijpikkelstraat worden de bestaande streekeigen hoogstambomen maximaal behouden. Deze streekeigen bomen moeten juist ingemeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>
<p>De groene afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op het eigen kavel en het belendende kavel en versterken het groen als drager voor de verkaveling. Hagen ondersteunen tevens de overgang tussen de zone voor achtertuinen en het openbaar domein en versterken de verankering van de kavels met de directe omgeving.</p> <p>Ter ondersteuning van de afwerking van de rand van de kern van Imde wordt op deze beide loten die grenzen aan het agrarisch gebied een versterkt groenscherm gerealiseerd om de overgang naar de openruimte vanuit landschappelijk en natuur-ecologisch oogpunt te versterken.</p>	<p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Alle afsluitingen (zowel tussen percelen als naar het openbaar domein) moeten bij voorkeur gerealiseerd worden in streekeigen groenelementen (levende hagen, streekeigen beplanting, draadafsluiting met streekeigen begroeiing,...). Beperkte gesloten afsluitingen in de zone voor achtertuinen zijn toegelaten indien niet zichtbaar vanuit het openbaar domein.</p> <p>Aanvullend op de zone voor hagen, op de loten 27 en 28, dient over de volledige breedte van de zijtuinstrook, aan de zijde van de perceelsgrens met het agrarisch gebied, een versterkt groenscherm te worden opgericht over de volledige diepte van het perceel.</p>

De overgang naar de belendende percelen dient op een natuurlijke of landschappelijk geïntegreerde manier te gebeuren en dient aan getoond te worden door de opmaak van een bij de bouwvergunning gevoegd tuinplan. Er mogen onder geen beding lasten afgewenteld worden op belendende percelen.	<b>Reliëf</b> Reliëfwijzigingen die bijdragen tot de landschappelijke integratie van het gebouw in het landschap zijn toegestaan voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
Het overbruggen van het hoogteverschil door een acceptabele helling neemt te veel tuinooppervlakte in en maakt dat de landschappelijke samenhang in de zone voor voortuinen verbroken wordt.	<b>Inritten</b> Inritten voor ondergrondse garage worden niet toegelaten. Het hoogteverschil moet tot een minimum beperkt worden t.o.v. het aangrenzende openbaar domein en dient op een architecturaal verantwoorde wijze een geïntegreerd onderdeel te vormen van het hoofdgebouw. Inritten voor garage moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garage zo kort mogelijk bij het openbaar domein te situeren), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein).

## 1.6 Parkeren

<b>Bindende bepalingen</b>	
<b>Toelichtende bepalingen</b>	<b>Verplichtingen</b> De parkeerplaatsen moeten aanwezig blijven en mogen geen andere bestemming krijgen of voor iets anders gebruikt worden. Ze moeten blijven bestaan zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden. Indien een parkeerplaats wijzigt van bestemming, dient een andere parkeerplaats verplicht voorzien te worden.
Goede voorbeelden van carport/garage binnen de bouwzone.	<b>Locatie</b> De parkeerplaatsen moeten altijd voorzien worden op het betreffende

 <p>Voor het sociale en bescheiden objectief bestaat de mogelijkheid de autostrandplaats te voorzien als open autostrandplaats binnen de zone voor carport of de zone voor halfopen bebouwing.</p>	<p>terrein (kunnen meerdere aanpalende percelen zijn in eigendom). De ligging van de parkeerplaatsen moet op het bouwplan, gevoegd bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, worden aangeduid.</p> <p>Voor de loten 11 t.e.m. 37 is tenminste één gesloten autostrandplaats verplicht. Voor de loten 1 t.e.m. 10 moet de autostrandplaats voor minstens 50% worden uitgevoerd binnen het bouwkader van de zone voor halfopen bebouwing en/of de zone voor carport (in de vorm van een garage, overdekte standplaats of als carport). Het resterende percentage wordt voorzien in de Zone voor voortuinen 1 (Art. 2.7.).</p>
	<p>Aantal parkeerplaatsen</p>
	<p>Het aantal verplicht aan te leggen parkeerplaatsen volgt uit de lokale beleidsvisie zijnde 2 parkeerplaatsen per kavel.</p>
	<p>Procedure</p>
	<p>Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dienen de parkeerplaatsen duidelijk weergegeven te worden op de bijgevoegde plannen. Wanneer het vereiste aantal parkeerplaatsen niet kan worden aangelegd op het terrein, dient de motivatie hiervan opgenomen te worden in een nota.</p>

**Deel 2 : Bijzondere bepalingen****2.1 Zone voor open bebouwing langs de Drijpikkelstraat (loten 28 t.e.m. 37)****2.1.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)**

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	Hoofd- en nevenbestemming conform de algemene bepalingen.

**2.1.2 Bouwvoorschriften:**

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
Het betreft volumes die, door hun situering langs een bestaande ontsluitingsstraat (Drijpikkelstraat), zich inpassen binnen de overheersende bouwvorm nl. grondgebonden ééengezinswoningen in open bebouwing met een zadeldak.	<b>Bouwvorm</b> Vrijstaande grondgebonden ééengezinswoning onder zadeldak.
De inplanting van de voorgevel gebeurt maximaal op de bouwlijn belendend aan de Drijpikkelstraat (noordoostzijde) om zo een zekere stedenbouwkundige ritmiek in de straat te verkrijgen.	<b>Inplanting gebouwen (zie ook art 1.4)</b> Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor open bebouwing met zadeldak zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De voorgevel van de gebouwen belendend aan de Drijpikkelstraat worden maximaal ingeplant op de voorgevelbouwlijn. Daar waar de hoofdvolumes geschakeld worden aan een volume in de zone voor bijgebouwen wordt de verschijningsvorm en het materiaalgebruik in beide zones in onderlinge harmonie gebracht. Het bouwvolume wordt steeds in relatie met de bebouwing binnen de zone voor bijgebouwen bekeken.
	<b>Afmetingen</b> Max. bouwbreedte en bouwdiepte zoals aangegeven op het

	<p>verkavelingsplan. Binnen de zone voor bijgebouwen mag het hoofdvolume op het gelijkvloers als een geïntegreerd geheel doorlopen in deze zone.</p> <p>Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 6,5 m. t.o.v. het vloerpeil.</p>
	<p><b>Daken</b></p> <p>Dakvorm: zadeldak met een helling tussen de 30° en 45°. De nok ligt op max. 11 m en evenwijdig met de rooilijn. De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdieping moet als plat dak worden uitgevoerd. De uitbouw van erkers of een dakuitbouw met plat dak wordt toegelaten indien de architecturale samenhang kan worden aangetoond en de vormgeving en materialisatie aansluit op de reeds bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dakmateriaal hellende daken: pannen. Dakmateriaal platte daken: groendaken of waterdichting met grindballast.</p>
<p>De dakvorm in de directe omgeving wordt gedomineerd door zadeldaken.</p> <p>Erkers en dakuitbouwen in het dakvlak wordt toegelaten om accenten te geven in het straatbeeld.</p>	<p><b>Materialen (zie ook art 1.2)</b></p> <p>Het materiaalgebruik wordt beperkt tot baksteen als hoofdmateriaal en met max. 30% van de gevel in andere ondersteunende volwaardige gevelmaterialen die door hun gebruik in de gevelbouw in verschijningsvorm tot één samenhangend architecturaal geheel overkomen. Bijkomend dient gesteld dat bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken moeten worden.</p>
<p>De algemene bepalingen naar materialisatie zijn hier van toepassing om een verankering met de bestaande landelijke architectuur in de omgeving mogelijk te maken. Per bouwkegel wordt steeds een ruimtelijke en architecturale samenhang naar materiaalgebruik en architectuurstijl vooropgesteld.</p>	



## 2.2 Zone voor open bebouwing met ruime voortuin (loten 18 t.e.m. 27)

### 2.2.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	Hoofd- en nevenbestemming conform de algemene bepalingen.

### 2.2.2. Bouwvoorschriften:

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
Het betreft de inpassing van duurzame hedendaagse woningen in een moderne stijl.	<b>Bouwvorm</b> Vrijstaande grondgebonden ééengezinswoning in open bouwvorm met een sterke architecturale beeldwaarde.
De bouwkaders laten een max. bebouwbare terreinoppervlakte van 120 m <sup>2</sup> toe.	<b>Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4)</b> Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor open bebouwing met ruime voortuin zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
	<b>Afmetingen</b> Max. bouwbreedte en bouwdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 6,5 m boven het vloerpeil.
	<b>Daken</b> Dakvorm: platte of hellende daken met een dakhelling tussen de 30° en 45° zijn verplicht. Bij hellende daken ligt de nok op max. 11 m en loodrecht op de voorgevelbouwlijn. Dakmateriaal platte daken: groendaken of waterdichting met grindballast. Dakmateriaal hellende daken: pannen of leien.



	Materialen
Per bouwkaavel wordt steeds een ruimtelijke en architecturale samenhang naar materiaagebruik en architectuursij vooropgesteld.	<p>Het materiaagebruik wordt beperkt tot een duurzaam volwaardig gevelmateriaal. Max. 30% van de gevel kan in andere ondersteunende volwaardige gevelmaterialen worden voorzien die door hun gebruik in de gevelopbouw en hun verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel overkomen.</p> <p>Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.</p>
	<p><b>Parkeren (zie ook art 1.6)</b></p>
	<p>Een gesloten standplaats voor auto's dient te worden voorzien binnen de bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan of in de zone voor carport, zoals aangegeven binnen het bouwkaavel op het verkavelingsplan.</p> <p>Indien de verplichte gesloten standplaats wordt voorzien binnen de bouwzone, dan mag een carport worden voorzien in de zone voor carport. Indien de gesloten standplaats niet voorzien wordt binnen de bouwzone, dan dient deze te worden voorzien binnen de zone voor carport zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

## 2.3 Zone voor open bebouwing (loten 11 t.e.m. 17)

### 2.3.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

	<p><b>Zijnende bepalingen</b></p> <p>Hoofd- en nevenbestemming conform de algemene bepalingen.</p>
--	--

### 2.3.2. Bouwvoorschriften:

	<p><b>Bindende bepalingen</b></p>
--	-----------------------------------

	Bouwworm
Het betreft volumes die door hun situering langs een ontsluitingsstraat zich inpassen binnen de overheersende bouwworm nl. grondgebonden ééngesluiswoningen in open bebouwing onder zadeldak.	Vrijstaande grondgebonden ééngesluiswoning onder hellend dak.
De bouwkaders laten een max. bebouwde terreinoppervlakte van 96 m <sup>2</sup> toe. De inplanting van de voorgevel gebeurt maximaal op de noordelijke zijgevel om een maximaal bruikbare tuinzone in de zuidelijk gesitueerde zone voor achtertuinen te kunnen aanleggen.	Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4)  Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor open bebouwing zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Het bouwvolume dient maximaal te worden ingeplant op de noordelijk gesitueerde zijde van het bouwkader.
	Afmetingen
	Max. breedte en max. bouwdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 6,5 m.
	Daken
	Dakvorm: hellend dak tussen de 30° en 45° of plat dak. De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdieping moet als plat dak worden uitgevoerd. De nok ligt op max. 11 m. bij hellende daken en evenwijdig met de rooflijn. De uitbouw van erkers of een dakuitbouw met plat dak wordt toegelaten indien de architecturale samenhang kan worden aangetoond en de vormgeving en materialisatie aansluit op de reeds bestaande bebouwing in de directe omgeving.  Dakmateriaal platte daken: groendaken of waterdichting met grindballast.

	Materialen
<p>De algemene bepalingen naar materialisatie zijn hier van toepassing om een verankering met de bestaande landelijke architectuur in de omgeving mogelijk te maken. Per bouwkael wordt steeds een ruimtelijke en architecturale samenhang naar materiaalgebruik en architectuurstijl vooropgesteld.</p> <p>Lot 11 wordt gezien de situering steeds in ruimtelijke en architecturale samenhang naar materiaalgebruik en architectuurstijl met de woningen op loten 1 t.e.m. 10 bekeken en ontworpen.</p>	<p>Het materiaalgebruik wordt beperkt tot een welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal. Max. 30% van de gevel kan in andere ondersteunende volwaardige gevelmaterialen worden uitgevoerd die door hun gebruik in de gevelopbouw en hun verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel overkomen.</p> <p>Voor lot 11 wordt een architecturale samenhang met de bebouwing op de loten 1 t.e.m. 10 nagestreefd.</p> <p>Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.</p> <p><b>Parkeren (zie ook art 1.6)</b></p> <p>Een overdekte standplaats voor auto's dient te worden voorzien binnen de bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan of in de zone voor carport, zoals aangegeven binnen het bouwkael op het verkavelingsplan.</p> <p>Indien de verplichte gesloten standplaats wordt voorzien binnen de bouwzone, dan mag een carport worden voorzien in de zone voor carport. Indien de gesloten standplaats niet voorzien wordt binnen de bouwzone, dan dient een overdekte standplaats te worden voorzien binnen de zone voor carport zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

#### 2.4 Zone voor halfopen bebouwing (loten 1 tem 10)

##### 2.4.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

	Bepaalde bepalingen
<p>Gezien de ruimtelijke situering in het binnengebied en in functie van het verzekeren van een maximale woonfunctie worden geen nevenbestemmingen toegelaten. Enkel de woonfunctie is toegelaten. Om</p>	<p>Hoofdbestemming: Wonen in de vorm van grondgebonden ééngesluiswoning.</p> <p>Nevenbestemming: Er worden geen nevenbestemmingen toegelaten.</p>

<p>het opgelegde sociaal en bescheiden objectief te kunnen realiseren conform het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen worden binnen deze zone het sociaal en bescheiden woonobjectief gerealiseerd.</p>	
<p><b>2.4.2. Bouwvoorschriften:</b></p> <p><b>Toelichtende bepalingen:</b></p>	
<p>Om naar een gerichte woonbreiding te gaan worden hier gekozen voor een halfopen bebouwing in de vorm van 2 woningen onder 1 dak met de woning op het belendende lot. Het bescheiden woonaanbod is een belangrijke manier om het wonen betaalbaar te houden. Het gaat om kavels die het bescheiden objectief van het Decreet van grond- en pandenbeleid invullen. Het sociaal objectief wordt tevens opgelegd ingevolge het decreet op grond- en pandenbeleid en het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen.</p>	<p><b>Bouwvorm</b></p> <p>Grondgebonden ééngezinswoning in halfopen bebouwing op min. 3 m van de vrijblijvende laterale perceelsgrens. De woningen op de loten 3 en 4 vormen het bescheiden objectief. De woningen op de loten 1,2 en 5 tem 8 vormen de bebouwing voor het realiseren van het sociaal objectief.</p>
<p>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. 11 m in het bijzonder. De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in een landelijke setting met max. 2 bouwlagen en een hellend dak. De verschijningsvorm in de zone voor open bebouwing wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen met max. 2 bouwlagen en een plat dak. Om naar een gerichte woonbreiding te gaan worden hier 2 woningen onder 1 dak gerealiseerd die de verschijningsvorm in de directe omgeving met zowel plat als hellend dak mogelijk maken.</p>	<p><b>Inplanting gebouwen ( zie ook art 1:4)</b></p> <p>Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor halfopen bebouwing zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Daar waar de hoofdvolumes geschakeld worden wordt de verschijningsvorm in architecturale samenhang gebracht met de belendende buur aan de mandelige zijde.</p>

	Afmetingen
<p>Om een ruimtelijke inpassing mogelijk te maken met de directe omgeving wordt de bouwhoogte beperkt tot max. 2 bouwlagen.</p> <p>Zowel voor het bescheiden als sociaal objectief wordt het bouwvolume beperkt tot max. 550 m<sup>3</sup> of een kavel kleiner dat 5 are.</p> <p>De normen vastgelegd bij de VMSW zijn bepalend bij het ontwerp van de wooneenheden op de loten 1, 2 en 5 tem 8.</p>	<p>Max. bouwbreedte en max. bouwdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 6,5 m boven het vloerpeil van het gelijkvloers.</p> <p>Het volume is max. 550 m<sup>3</sup>.</p> <p>De normen van de VMSW zijn van toepassing voor de bebouwing op de loten 1, 2 en 5 tem 8.</p>
<p>Daar het steeds om een architecturaal samenhangend geheel handelt per twee geschakelde hoofdvolumes wordt steeds een ruimtelijke en architecturale samenhang naar dakvorm, materiaalgebruik en architectuurstijl vooropgesteld.</p>	<p><b>Daken</b></p> <p>Dakvorm: hellend met een dakhelling tussen de 30° en 45° of plat. De nok is op maximaal 11 m gesitueerd. De dakvorm van de geschakelde hoofdvolumes wordt onderling naar inplanting en verschijningsvorm op elkaar afgestemd. De eerstbouwende bepaald en de tweede dient hier qua kroonlijsthoogte en dakhelling op aan te sluiten. De 2 geschakelde woningen dienen te worden beschouwd als een architecturaal samenhangend geheel van 2 wooneenheden onder één dak.</p> <p>Dakmateriaal: voor hellende daken pannen of leien; voor de platte daken waterdichting voor platte daken met grindballast of groendak.</p> <p>Materialen bij geschakelde hoofdvolumes</p>
<p>De loten 3 en 4 worden als bescheiden woningen in ruimtelijke en architecturale samenhang met de sociale woningen op de loten 1, 2 en 5 tem 8, de halfopen bebouwing op de loten 9 en 10 en de open bebouwing op lot 11 bekeken en ontworpen. Het is dan ook belangrijk dan deze woningen steeds in ruimtelijke en architecturale samenhang naar materiaalgebruik en architectuurstijl met de woningen op loten 1</p>	<p>In materiaalgebruik wordt een architecturale samenhang met de bebouwing op de loten 1 tem 11 nagestreefd.</p> <p>Max. 30% van de gevel kan in andere ondersteunende volwaardige gevelmaterialen opgebouwd worden die door hun gebruik in de gevelopbouw en verschijningsvorm tot één samenhangend architecturaal geheel overkomen.</p>

tem 11 worden bekeken en ontworpen.

Bij geschakelde hoofdvolumes wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes door een mandelige muur op elkaar afgestemd. De geschakelde hoofdvolumes komen naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over. Bij uitbreidingen of verbouwingen wordt de architecturale samenhang in overweging genomen. Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.

## 2.5 Zone voor bijgebouwen

Het betreft een zone waar binnen het kavel een beperkt bouwvolume bestaande uit 1 bouwlaag met plat dak kan geïntegreerd worden in zoverre dat het architecturaal, vormelijk en naar materiaalgebruik afgestemd is op het bouwvolume in de zone voor open bebouwing op het betreffende bouwka­vel.

### 2.5.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	
Bestemming	
Woonfunctie aansluitend op de woonfunctie van het hoofdgebouw.	

### 2.5.2. Bouwvoorschriften:

Toelichtende bepalingen	
Bouwvorm	
De bijgebouwen worden naar verschijningsvorm binnen de verkaveling maximaal op het hoofdvolume afgestemd.	Geschakeld als geïntegreerd onderdeel aan het hoofdvolume op het betreffende perceel en direct aansluitend naar verschijningsvorm.
	Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4)
	Binnen de grafisch aangeduide zone voor bijgebouwen of doortopend in de zone voor open bebouwing zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

	<b>Afmetingen</b>
De bijgebouwen worden vooral architecturaal en naar materialisatie op het hoofdvolume afgestemd zodat het geheel van bijgebouw en hoofdgebouw als één uniform volume zal fungeren.	Max. breedte en bouwdiepte zoals aangegeven op verkavelingsplan. Bouwhoogte: max. 1 bouwlaag onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 3,50m.
	<b>Daken</b>
Zonnepanelen worden hier niet toegelaten daar ze zichtbaar zijn vanuit de bovenverdieping en vanuit het openbaar domein.	Dakvorm: plat ingeval van veranda licht hellend tot max. 10° als geïntegreerd onderdeel van de uitbouwzone. Dakmateriaal: groendak of waterdichting met grindballast. Glas bij de uitbouw van veranda's. Zonnepanelen worden hier niet toegelaten.

## 2.6 Zone voor carport

### 2.6.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

	<b>Bestemming</b>
	Stallen van wagen en/of berging in de vorm van een open overdekt volume of carport. Indien geen constructie wordt opgericht gelden de voorschriften van Art.2.9 Zone voor achtertuinen.

### 2.6.2 Bouwvoorschriften:

	<b>Bouwworm</b>
De carport worden naar verschijningsvorm binnen de verkaveling maximaal op elkaar afgestemd naar verschijningsvorm en materiaalgebruik zodat ze een herkenningselement zijn binnen de	Geschakeld als geïntegreerd onderdeel aan het hoofdvolume op het betreffende perceel en direct aansluitend naar verschijningsvorm.

<p>verkaveling over de verschillende bouwkwavels heen.</p>	<p>Indien geen gesloten standplaats is voorzien binnen de bouwzone, zoals aangegeven op het verkavelingsplan, dan dient een overdekte standplaats in de vorm van een carport te worden voorzien binnen de grenzen van de zone voor carport, zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Indien er wel een gesloten standplaats is voorzien binnen de bouwzone dan mag een carport worden voorzien binnen de zone.</p>
	<p>Inplanting gebouwen ( zie ook art 1.4)</p>
	<p>Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor carport of doorlopend in de zone voor open bebouwing zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>
	<p>Afmetingen</p>
<p>De carport worden vooral architecturaal en naar materialisatie op het hoofdvolume afgestemd.</p>	<p>Bouwbreedte en bouwdiepte: max. zoals aangegeven op verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte: max. 1 bouwlaag onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 3,50 m.</p> <p>Maximum bebouwde oppervlak binnen de zone, zoals aangegeven op verkavelingsplan: 21m<sup>2</sup>.</p> <p>Bouwen op de perceelsgrens wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezelfde volwaardige gevelmaterialen als het hoofdvolume op het bouwkavel gebruikt worden voor de gevel op de perceelsgrens.</li> <li>• Er geen gevelopeningen worden voorzien in de gevel op de perceelsgrens.</li> </ul>
	<p>Daken</p>
<p>Zonnepanelen worden hier niet toegelaten daar ze zichtbaar zijn vanuit</p>	<p>Dakvorm: plat.</p>



de bovenverdieping en vanuit het openbaar domein.	Dakmateriaal: groendak of waterdichting met grindballast. Zonnepanelen worden hier niet toegelaten.
---	--

## 2.7 Zone voor voortuinen 1

Blijvende bepalingen	
De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter te ondersteunen.	<p>Inrichting</p> <p>Inrichting als representatieve voortuin. Verharding in de vorm van waterdoorlatende materialen (kiesel, kasseien en klinkers met een breedte ingezaaide voeg, etc...) worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of carport met een breedte van max. 3 m. en de inpassing van een bijkomende, landschappelijk geïntegreerde, open parkeerplaats. De overige oppervlakten worden ingericht met gras, bodembedekkers en heesters. Het oprichten van constructies is slechts beperkt toegelaten om niveaoverschillen op te vangen op een ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde manier. Gebouwen worden niet toegelaten. De aanplanting dient over de perceelsgrenzen heen een ruimtelijk-landschappelijk geheel te vormen. Om de privacy in de private buitenruimte te maximaliseren zijn haagbeplantingen in het verlengde van de verplichte hagen mogelijk op voorwaarde dat deze voldoen aan de bepalingen opgenomen binnen artikel 2.10 Hagen.</p>

## 2.8 Zone voor voortuinen 2

Blijvende bepalingen	
De verharding wordt in functie van het toegang nemen tot de woning, de	<p>Inrichting</p> <p>Inrichting als representatieve voortuin.</p>

<p>carport en de inpassing van een open autostaanplaats ingericht.</p>	<p>Verharding in de vorm van waterdoorlatende materialen (kiesel, kasseien en klinkers met een breedte ingezaaide voeg, etc... ) zijn toegelaten over max. 60% van de volledige zone.</p> <p>De niet verharde oppervlakten worden ingericht met gras, bodembedekkers en heesters.</p> <p>Het oprichten van constructies is niet toegelaten.</p> <p>Om de privacy in de private buitenruimte te maximaliseren zijn haagbeplantingen in het verlengde van de verplichte hagen mogelijk op voorwaarde dat deze voldoen aan de bepalingen opgenomen binnen artikel 2.10 Hagen.</p>
--	--

## 2.9 Zone voor achtertuinen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Verharding wordt hier beschouwd als waterdoorlatende verharding in de vorm van kleinschalige materialen in de vorm van klinkers en kasseien al of niet met grote ingezaaide voeg, dolemiet, houtschaafsel en kiesel.</p> <p>Zeer beperkt ter hoogte van terrassen of ter hoogte van een landschappelijk geïntegreerd zwembad of spelaccommodatie kan niet waterdoorlatende verharding toegelaten worden.</p> <p>De oppervlakte wordt beperkt tot max. 18 m<sup>2</sup> of max. 10% van het de zone voor achtertuinen op het desbetreffende bouwkvavel daar er een zeker evenwicht dient te blijven bestaande tussen bebouwde en niet bebouwde ruimte op het kavel enerzijds en daar het landelijk karakter dient gegarandeerd te zijn.</p> <p>In de laterale zijtuinstroken wordt een carport toegelaten binnen de zone</p>	<p>Inrichting</p> <p>Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Max.30% van de totale oppervlakte mag verhard worden in de vorm van terrassen, wandelpaden, toegangen in niet waterdoorlatende materialen. Minstens 60% dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd.</p> <p>Binnen de zone voor achtertuinen worden constructies (in de vorm van tuinbergingen, serres, schuilhokken voor huisdieren of kleinvee, carport of garage) toegelaten tot een totaal van max. 18 m<sup>2</sup>. Het betreft constructies van max. 1 bouwlaag van max. 3,50 m bouwhoogte met plat dak. De daken worden afgewerkt met een dakdichting ondersteunt met grindballast of groendak. Deze constructies worden minstens op 1 m van de perceelsgrens geplaatst.</p> <p>Een carport, supplementaire aan de 18 m<sup>2</sup>, wordt enkel toegelaten binnen de zone voor carport, zoals aangegeven op het verkavelingsplan</p>

<p>voor carport, doordat de inplanting op deze locatie het minst de bruikbare private buitenruimte aantast. Bijkomend wordt de verharding in functie voor de ontsluiting van deze carport tot het minimum beperkt waardoor de resterende niet bebouwde oppervlakte maximaal als groen kan ingericht worden.</p>	<p>conform de bepalingen van artikel 2.6 Zone voor carport.</p> <p>Binnen de zone voor ondergrondse erfdiensbaarheid tbv riolering (art. 2.12) worden geen constructies of gebouwen toegelaten.</p> <p>Om de privacy in de private buitenruimte te maximaliseren zijn haagbeplantingen in het verlengde van de verplichte hagen en op de scheiding met zone voor voortuinen 2 (Art. 2.8.) mogelijk op voorwaarde dat deze voldoen aan de bepalingen opgenomen binnen artikel 2.10 zone voor hagen.</p>
	<p>Afsluitingen</p> <p>Zie Art. 1.5.2, tenzij Art. 2.10 zone voor hagen van toepassing is.</p> <p>De max. hoogte van de afsluiting is 2,00 m. Doorgangen van max. 1 meter breedte worden toegelaten op voorwaarde dat deze openingen door een uniforme houten of metalen tuinpoortje worden afgeschermd.</p>

## 2.10 Zone voor hagen

<p><b>Binnen de bepalingen</b></p>	
	<p>Bestemming</p> <p>Visueel afschermend groen.</p>
	<p>Inrichting</p>
<p>De haagaanplanting ondersteunt de privacy naar de leefvertrekken in de woning en de achterliggende private zone voor achtertuinen en dan specifieke vanuit het openbaar domein en vanuit de achterliggende</p>	<p>Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de achtertuinafscherming te verzekeren naar het openbaar domein en de aangrenzende achtertuinen worden op plaatse waar directe</p>

woning.

Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen het privaat domein en het openbaar domein.  
De randen van het openbaar domein krijgen hierdoor binnen de verkaveling een veel sterkere ruimtelijk –landschappelijke samenhang.

Daar waar hagen op laterale perceelsgrenzen aansluiten op het openbaar domein kunnen i.f.v. ontsluiting van de achtertuin doorbrekingen gewenst zijn.

Het betreft een tuinmuur die binnen de zone voor sociaal en/of bescheiden objectief wordt ontworpen en gematerialiseerd om te komen tot voldoende privacy binnen de geschakelde woningen onderling. Ze bepalen tevens eënduidig de toelaatbare lichten en zichten naar de belendende woningen.

inkijk in de zone voor achtertuinen mogelijk is vanuit het openbaar domein of vanuit achterliggende woningen een aanplanting van een streekeigen hagen verplicht bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. Deze hagen worden aangeplant binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning.

De hagen kunnen ondersteund worden door een landschappelijk geïntegreerde afsluiting van geplastificeerde staaldraad. De keuze betreft een streekeigen haag. Mocht blijken dat deze haag om bepaalde ongekende redenen niet aanslaat mag deze binnen gans de verkaveling vervangen worden door een andere inheemse haag.

Daar waar bouwkavels gesitueerd zijn met een haag waar geen specifieke doorgang is voorzien of waar ingevolge het concrete ontwerp van de woning de toerit op een andere locatie wordt voorzien, wordt een doorbreking van max. 4 m toegelaten per bouwkavel op voorwaarde dat de resterende lengte van de rooilijn aangeplant wordt met een uniforme haag. Ter hoogte van de 'zone voor carport' (zie art.2.6) is een volwaardige muur i.f.v. de carport toegestaan. Deze wordt in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als het hoofdvolume afgewerkt.

Ter hoogte van de woning scheidende wand is het mogelijk in functie van de privacy de inheemse haag te vervangen door een tuinmuur te plaatsen over een lengte van max. 4,00 m.

De max. hoogte is gelijk aan de onderzijde van de lateien van de raamopeningen op het gelijkvloers in het belendende hoofdvolume binnen de zone voor sociaal of bescheiden objectief.

De muren worden te paard geplaatst op de perceelsgrenzen in harmonie met de materialen van het hoofdvolume binnen de zone voor halfopen bebouwing. Ze vormen naar materiaalgebruik en vormgeving een geïntegreerd onderdeel met het hoofdvolume binnen de zone voor halfopen bebouwing en worden er als één samenhangend onderdeel

	ontworpen. De breedte is min. 0,10 m en max. 0,30 m.
--	---

## 2.11 Zone voor openbaar domein

Bouwcode bepalingen	
	Bestemming
Deze zone moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde ontwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's. Verder is een inrichting met een hoge verblijfskwaliteit in de vorm van een groene ontmoetings- en speelruimte eveneens gewenst. Aan al de te ontwerpen wegen is, naast allerlei functies en diensten, ook wonen aanwezig als hoofdbestemming. Voor de bewoners van de nieuwe woonwijk is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit zeker gewenst.	Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. Delen worden ingericht als verblijfsgebied. 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.
De normale voorzieningen voor een verkeersveilige, esthetische en functionele aanleg van deze straten zijn toegelaten.	<p>Inrichting</p> <p>Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.</p> <p>Min. 22,5% van het oppervlak wordt ingericht als park en/of openbaar groen.</p> <p>De aanleg van de wegen gebeurt in functie van de verkeersveilige verkeersafwikkeling, met aandacht voor het erf karakter van de aanpalende ruimten. De aanleg van openbaar vervoervoorzieningen en parkeerplaatsen is toegelaten. 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 niveaunderschillen, drempels, bochten, versmallingen, struiken, enz. kunnen worden</p>

<p>Duurzaam omgaan met hemelwater veronderstelt structurele ingrepen in het openbaar domein. Anderzijds kunnen de elementen van hemelwaterbuffering landschappelijk gebruikt worden. Het openbaar domein wint zo aan verblijfskwaliteit, en de essentiële, duurzame infrastructuur wordt hiermee niet verborgen, maar getoond en gebruikt als onderdeel van het totaal openbaar domein.</p>	<p>voorzien teneinde de erfonthuisingfunctie van de weg te visualiseren evenals de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen. De verhardingen zijn vrij te kiezen. Bij de aanleg zullen op deskundige wijze beplantingen voorzien worden. De heesters, struiken en boomsoorten moeten inheems en streekgebonden zijn. De aanplantingen mogen uitdrukkelijk niet bestaan uit coniferen. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur hier toe gebruikt worden.</p> <p>De infrastructuur voor hemelwaterbuffering en -infiltratie moet geïntegreerd worden in de algemene aanleg van de zone. Voor deze buffering moet gebruikt gemaakt worden van bovengrondse installaties, in het bijzonder niet-permanente waterplassen (wadi's) of open grachten met infiltratiemogelijkheid.</p> <p>De niet-verharde delen van deze zone worden aangelegd als groene verblijfsruimte met inheemse en streekeigen beplanting.</p>
---	--

## 2.12 Zone voor ondergrondse erfdiensbaarheid tbv riolering

Toelichende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Deze zone vormt een geïntegreerd onderdeel van de zone voor achtertuinen.</p> <p>Om de bereikbaarheid van ondergrondse constructies en leidingen steeds te garanderen worden geen constructies toegelaten.</p> <p>Het aanplanten van hoogstambomen en hagen wordt vermeden zodat het wortelgestel de ondergrondse infrastructuur niet kan stuktrekken of perforeren.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Inrichting als tuinzone conform de voorschriften van de zone voor achtertuinen.</p> <p>Het oprichten van constructies is niet toegelaten. Deze zones worden steeds toegankelijk gehouden voor de realisatie en werken aan ondergrondse infrastructuur.</p> <p>Het aanplanten van hoogstambomen en hagen wordt in deze zone niet toegelaten. Heesters en bodembedekkers zijn wel toegelaten.</p>