

DOSSIER GEMEENTE 2014/36/mro
DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR IN HET ROOD AANGEPAST
OP 27 MEI 2015

DOSSIER GEMEENTE 2014/36/MRO

Algemene bepalingen

Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- Aaneengesloten bebouwing:
bebouwingwijze waarbij een groot blok van meer dan twee gebouwen wordt gevormd, dat al dan niet met een kopgebouw is afgewerkt.
- Achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor tuinen.
- Architecturaal verantwoord:
naar vorm, structuur, kleur en materiaalkeuze in overeenstemming met de bestaande en de gewenste bebouwing van de omgeving, zodat de continuïteit in het straatbeeld ondersteund wordt;
- Autogarage:
gebouw geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
- Bergplaats: gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
- Blinde gevel: gevel waarin geen raam- of deuropeningen zijn aangebracht;
- Bouwhoogte:
hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot het bovenste punt van het gebouw (nokhoogte of bovenzijde dakopstand);
- Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder. De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,5 m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag;
- Bouwlijn: lijn waarop de voorgevel van het gebouw geplaatst is;
- Bouwstrook: strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;
- Bouwvrije strook:
strook grond waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht;
- Bouwvrije voortuinstrook:
strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- Bouwvrije zijtuinstrook:
strook grond met een minimum breedte van 3 m of een breedte zoals weergegeven op het plan, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande gevel van een kopgebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
- Dakbasis :
denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- Dakkapel: uitbouw op een dak met één of meer ramen;
- Dakvenster: in het dakvlak liggend venster;
- Eengezinswoning: huis dat is bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin;
- Erker: uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepingen uitstrekt.

- Gekoppelde bebouwing: bebouwingwijze waarbij twee gebouwen met hetzelfde profiel geplaatst worden op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- Gevel: buitenmuur van een gebouw;
- Groenaanleg: plantsoenaanleg als tuin met planten;
- Hellende op- en afritten:
 - hellende oprit: verhard oppervlak aangelegd als toegang voor voertuigen tot de stallingsplaats, ten opzichte van het trottoirniveau;
 - hellende afrit: verhard oppervlak aangelegd als toegang voor voertuigen tot de stallingsplaats, dalend ten opzichte van het trottoirniveau;
- Hoekgebouw: gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze kruisen;
- Hok: gebouw dat is bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden;
- Huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- Kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel is afgewerkt;
- Kroonlijsthoogte: hoogte gemeten vanaf het niveau van de rand van de weg ~~trottoirniveau~~ tot de bovenkant van de kroonlijst bij hellend dak, de bovenkant van de dakopstand of dakoversteek bij plat dak;
- Luifel: afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw;
- Nokhoogte: hoogte gemeten van het trottoirniveau tot het bovenste punt van de nok;
- Rooilijn: de lijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein;
- Samenhangend, grootschalig huizenblok: groep van huizenblokken die bij groepswoningbouw een in het straatbeeld uniforme verschijningsvorm dienen te vertonen. Elke groep van huizenblokken dient architecturaal verantwoord te zijn. De volgende groepen van samenhangende, grootschalige huizenblokken zijn te onderscheiden: loten 1 t.e.m. 7; 8 t.e.m. 17; 18 t.e.m. 19; 20 t.e.m. 28; 29 t.e.m. 32; 33 t.e.m. 36; 37 t.e.m. 38; 39 t.e.m. 54; 55 t.e.m. 58; 59 t.e.m. 64; 65 t.e.m. 71, 72 t.e.m. 83, 84 t.e.m. 86; 87 t.e.m. 95 en 96 t.e.m. 103;
- Scheidingsmuur: gevel van een gebouw die opgericht is op de grens tussen twee erven;
- Schilddak: dak dat bij een kopgebouw uit drie schuine vlakken;
- Uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
- Vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd;
- Zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok evenwijdig met de wegas (uitgezonderd kavels 18-19) samenkomen;
- Zijgevel: gevel aan de zijkant;

Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften (toepassingsmodaliteiten)

Zie art. 5 van de algemene bepalingen van het RUP:

bij gekoppelde en aaneengesloten bebouwing: indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan één mogelijkheid is voorzien wat betreft de voorgevelhoogte, de dakhelling, de voorgevelbouwlijn of de te verwerken materialen, zullen deze gegevens zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven bepalend zijn. Dit houdt in dat de woning welke tegen een eerder vergunde woning wordt aangebouwd, dezelfde kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakvorm, helling en voorgevelbouwlijn (behoudens mogelijke insprongen) moet hebben dan de woning waarvoor er eerst een vergunning voor werd afgeleverd; tenzij dit anders is bepaald bij de specifieke voorschriften. De gebruikte materialen moeten in harmonie zijn met de bestaande woning(en). Het is de vergunningsverlenende overheid die bepaalt of de aansluiting op een bestaand gebouw architecturaal kwalitatief is en esthetisch is.

Algemeen geldende voorschriften

Dakkapellen en dakvensters

Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten;
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds toegelaten;
- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.

Plaatsing van oprichting:

- op 0,40 m uit de snijlijn van het voorgevelvlak met het voorste dakvlak;
- op minimum 1 m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel

Afmetingen:

- maximumbreedte:
maximaal toegelaten totaalbreedte van alle dakkapellen per respectievelijke kavel bedraagt 1/3 van de voorgevelgevelbreedte. Indien er 2 dakkapellen worden voorzien bedraagt de onderlinge afstand ten minste 2 m;
- maximumhoogte:
de nokhoogte van de dakkapel is maximum 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

Uitsprongen uit het gevelvlak

Bij aaneengesloten of gekoppelde bebouwing

1) uit de voorgevel:

onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid.

- a) erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau op minimum 5 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;
- b) luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.

2) uit de vrijstaande zijgevel:

alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;

3) uit de achtergevel:

- a) terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens;
- b) erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

Erfscheidingen

Afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg, behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

in de voortuinstrook :

hagen of beplantingen, standplaatsgeschikt en streekeigen zijn toegelaten. De hagen, struiken of bomen moeten op ten minste 0,50 m uit de rooilijn worden geplaatst (maximumhoogte van 1 m in de voortuinstrook om de goede zichtbaarheid ter hoogte van opritten goed te behouden).

- Betreffende de standplaatsgeschikte en streekeigen levende hagen of beplantingen: hagen, struiken en planten moeten ten minste op 0,50 m uit de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst, indien het gaat om gemeenschappelijke beplantingen met wederzijdse toestemming en gelijke verdeling van kosten, onderhoud en eventuele vruchten, mogen deze tot op de perceelsgrens worden geplaatst).
- Bij hoekpercelen is over een lengte van 5 m vanaf het hoekpunt van de twee rooilijnen, slechts een beplanting of draadafsluiting mogelijk tot 0,80 m hoogte.
- Op de zijdelingse perceelsgrenzen is draadwerk (met bijhorende palen) toegelaten met een hoogte van maximum 2 m, eventueel gecombineerd met lage betonpanelen met een hoogte van maximum 0,40 m.
- Esthetisch verantwoorde afsluitingen kunnen toegelaten worden. Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of de afsluitingen esthetisch en contextueel toegelaten kunnen worden.

- Panelen in hout of beton of dergelijke zijn niet toegelaten.

in de zijtuinstrook:

- standplaatsgeschikte en streekeigen levende hagen of beplantingen (hagen, struiken en planten moeten ten minste op 0,50 m uit de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst, indien het gaat om gemeenschappelijke beplantingen met wederzijdse toestemming en gelijke verdeling van kosten, onderhoud en eventuele vruchten, mogen deze tot op de perceelsgrens worden geplaatst) op de zijdelingse perceelsgrenzen maximumhoogte van 2 m;
- en/of een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40 m hoogte (maximumhoogte 2 m).
- Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of de afsluitingen esthetisch en contextueel toegelaten kunnen worden.
- Muren of panelen in hout of beton of dergelijke zijn niet toegelaten.

in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:

- standplaatsgeschikte en streekeigen levende hagen of beplantingen (hagen, struiken en planten moeten ten minste op 0,50 m uit de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst, indien het gaat om gemeenschappelijke beplantingen met wederzijdse toestemming en gelijke verdeling van kosten, onderhoud en eventuele vruchten, mogen deze tot op de perceelsgrens worden geplaatst) op de zijdelingse perceelsgrenzen maximumhoogte van 2 m;
- en/of een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40 m hoogte (maximumhoogte 2 m).
- Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of de afsluitingen esthetisch en contextueel toegelaten kunnen worden.
- Er is ook een gemene scheidingsmuur toegestaan bij de gekoppelde en aaneengesloten bebouwing: die mag doorgetrokken worden tot 3 m achter de achterste gevel met een hoogte van maximaal 2 m. Deze scheidingsmuur kan ofwel uitgevoerd worden in een gevelsteen gelijkaardig met die van het hoofdgebouw of kan bestaan uit een lichter, duurzaam materiaal (licht gesloten afsluitingen zoals draad, hout, rieten matten, wilgentakken, plexi). De materiaalkeuze moet bepaald worden in onderlinge overeenstemming tussen de aangrenzenden.
- Gesloten afsluitingen (in gevelsteen, hout of andere duurzame materialen) zijn NIET toegestaan langs de zijde van de vrijstaande gevel van kopwoningen.

Hellende op- en afritten

In de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen: verboden.

Wijziging van het bodemreliëf

Niet toegestaan.

Zonnepanelen en zonneboilers

De voorziening van zonnepanelen en zonneboilers op de hellende daken is toegelaten.

De voorziening van zonnepanelen en zonneboilers op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1 m in de bouwrijpe stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden. Zonnepanelen mogen enkel op de hoofdgebouwen voorzien worden.

Parkeergelegenheid per kavel

Elk lot dient over minstens één parkeergelegenheid te beschikken. Voor loten die niet over een strook voor garage beschikken, kan er eventueel voor gekozen worden om een inpandige garage (binnen het hoofdvolume) van de woning te voorzien (niet-verplichtend karakter). In de voortuinstrook mag immers slechts maximaal ½ van de zone verhard worden en moeten de inrichtingen omringd worden door de nodige tuinaanleg.

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of het groene karakter van de voortuinstrook wel als dusdanig wordt bewerkstelligd. Voor de loten 4, 7, 8, 17, 25, 39, 46, 54, 58,60, 63, 65, 66, 71, 72, 83, 84, 85, 86, 87, 92, 95, 96, 99, 102 en 103 is het creëren van een parkeerplaats enkel inpandig binnen de woning (garage) of als parkeerplaats in de voortuinstrook te realiseren. Die bouwloten beschikken immers niet over een strook voor bijgebouwen of zone voor garages of carports in de zijtuinstroken.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING (van toepassing voor alle loten)

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling is gelegen in woongebied meer bepaald binnen de zone van het RUP Dorp-Zuid projectzone 5.</p> <p>De omgeving wordt gekenmerkt door zowel open, half-open als gesloten bebouwing. Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd.</p> <p>Enkel ééngesinswoningen worden toegestaan. De percelen zijn immers maar 189 m² tot 602 m² groot en dus te klein om een meergezinswoning toe te staan.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen. Hoofdbestemming is wonen.</p>

1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het stedenbouwkundig voorschrift van het RUP (algemene bepalingen, art. 8.1) wordt in dit verkavelingsvoorschrift geconcretiseerd door strengere voorwaarden op te leggen.</p> <p>De percelen in deze verkaveling zijn voor gesloten bebouwing 189 m² tot 364 m² en voor halfopen bebouwing 270 m² tot 602 m² groot.</p> <p>Het is niet de bedoeling om op deze eerder kleinschalige percelen activiteiten toe te laten die de ruimtelijke draagkracht van het terrein en haar omgeving laat overschrijden (verkeer, ((lawaai)hinder, etc...). Omdat sommige kavels over een bouwstrook van slechts 84 m² gelijkvloerse oppervlakte beschikken (bruto oppervlakte), is het onverantwoord om bv. 100 m² vloeroppervlakte aan nevenbestemming toe te staan.</p>	<p>De volgende beperkte nevenfuncties of complementaire niet-commerciële functies zijn mogelijk: een kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 50% van de bebouwbare <u>gelijkvloerse</u> oppervlakte (dus het oppervlak exclusief binnen- en buitenmuren) mag voor deze complementaire functie worden gebruikt. Het overige volume moet als effectieve woongelegenheid worden gebruikt. Minstens de helft van de gelijkvloerse oppervlakte betreft dus een woonfunctie (= hoofdfunctie); • geen nevenbestemming toegestaan op het verdiepingsniveau; • De uitvoerder van de nevenactiviteit moet tevens een bewoner zijn van de woongelegenheid in de strook voor hoofdgebouwen van dit perceel; • De activiteiten blijven kleinschalig van karakter. Het is aan de aanvrager van een stedenbouwkundig vergunning om in de motiveringsnota en op de ingediende bouwplannen duidelijke vermelding te maken welke de nevenactiviteiten zijn, met aanduiding van alle praktijkruimten en de grootte daarvan.

<p>Daarom wordt een verhoudingsgewijze oppervlakte aan nevenbestemmingen opgelegd. Maximaal de helft van de bebouwbare <u>gelijkvloerse</u> oppervlakte mag voor een complementaire functie gebruikt worden. Het moet om niet-commerciële activiteiten gaan. (Klein)handel, ambacht, kleinbedrijf en horeca worden dus niet toegestaan. Onder niet-commerciële activiteiten worden verstaan: vrije beroepen zoals architecten-, lands-, (dieren)artsen-, tandartsen-, (medische) specialisatie-, kinesist-, podoloog-, logopedie-, psychologen-, accountants-/belastingconsulenten-, advocaten-, en notariskantoren en praktijken. Elke activiteit is kleinschalig van karakter. De niet-commerciële activiteiten worden gekenmerkt door het gegeven dat het bezoekend cliënteel op afspraak komt zodat de verkeersgeneratie van deze activiteiten zeer beperkt blijft. Een grootchalig boekhouderskantoor of een kapperszaak met vrij toegankelijke openingsuren kan dus niet. Er zullen later geen verkavelingswijzigingen toegestaan worden om toch één van deze activiteiten te kunnen uitbaten op een van de bouwgronden uit deze verkaveling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het is aan de vergunningsverlenende overheid om te bepalen of de activiteiten kleinschalig van karakter zijn en of de aangevraagde activiteiten effectief voldoen aan de lijst van de toegestane nevenactiviteiten; • De activiteiten mogen geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geen geluidshinder, geen geurhinder, geen stofhinder, geen luchtverontreiniging, geen visuele hinder, geen verkeershinder • Het is aan de vergunningsverlenende overheid om te bepalen wanneer de draagkracht van het gebied overschreden wordt ten gevolge van de mobiliteitsdruk;
---	---

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Beperkte bijgebouwen kunnen, waar mogelijk, toegelaten worden in functie van de tuin zoals tuinhuisjes, bergingen, overdekte terrassen, hokken, poolhouse en sauna's. Er kan onder geen voorwaarde een woonfunctie in toegestaan worden.</p>	<p>Op te richten gelijktijdig of na het hoofdgebouw.</p> <p>Zone voor bijgebouwen: de bestemming staat gedefinieerd als garage, berging, overdekte terrassen, hokken, poolhouse, sauna of tuinhuis. In dit bijgebouw mag geen woonentiteit gecreëerd worden.</p> <p>Zone voor garages en/of carports (in de zijtuinstrook): de bestemming staat gedefinieerd als een autogarage of carport.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg.</p>	<p>De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen en private parking.</p> <p><u>Bouwvrije voortuinstrook:</u> diepte 5 m gemeten vanaf de nieuwe rooilijn, voor kavels 1 t.e.m. 17, 20 t.e.m. 83 en 87 t.e.m. 103 en 6 m gemeten vanaf de nieuwe rooilijn voor kavels 18, 19 en 84 t.e.m. 86 en verder steeds zoals aangeduid op het plan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bebouwing: behoudens afsluitmuurtjes in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt, zijn alle constructies in de voortuin verboden, met inbegrip van hellende op-en afritten. 2. welstand: behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De eventuele verhardingen dienen alleszins beperkt te worden tot maximaal 1/2 van de oppervlakte van de voortuinstrook. <p><u>Bouwvrije zijtuinstrook:</u> breedte: minimaal 3 m gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen en zoals aangeduid op het plan (een aantal hoekpercelen grenzen langs 2 zijden aan een voorliggende weg).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bebouwing: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten, behoudens de afsluitingen en eventuele garages of carports, indien een dergelijke zone is aangeduid voor het desbetreffende kavel op het verkavelingsontwerp, zoals voorzien in art. 3.3 en 3.4.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN VOOR GEKOPPELDE EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING (loten 1-> 17, loten 20->83 en loten 87->103)

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen van de verkaveling zijn allen gelegen binnen de grenzen van een woongebied en de projectzone 5 van het RUP Dorp-Zuid.	Eéngzinswoningen van het type gekoppelde en aaneengesloten bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Op het plan wordt de zone voor hoofdgebouwen weergegeven in een rode kleur.

2.1.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden daar ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor loten 1->17, 20->36, 39->64, 68->81, 102->104: max. 17 m diep vanuit de voorgevelbouwlijn, gelegen op 5 m uit de ontworpen rooilijn en zoals aangeduid op het plan. - voor loten 37, 38, 65->67, 99->101: max. 15 m diep vanuit de voorgevelbouwlijn, gelegen op 5 m uit de ontworpen rooilijn en zoals aangeduid op het plan. - voor loten 82, 83 en 88->98: max. 12 m diep vanuit de voorgevelbouwlijn, gelegen op 5 m uit de ontworpen rooilijn en zoals aangeduid op het plan. <p><u>Voor alle kavels geldt volgend voorschrift:</u> beperkte insprongen kunnen toegestaan worden voor zoverre deze aansluiten bij de aanpalende woningen en voor zoverre zij in diepte beperkt zijn tot maximaal 1 m. Minimum 2/3 van de op de bouwplannen voorgestelde gevelbreedte moet zich op de voorgevelbouwlijn bevinden.</p> <p><u>Plaatsing van de gebouwen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a) Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan (behoudens de kleine insprongen zoals bovenvermeld). b) Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw: <ul style="list-style-type: none"> - op min. 3 m afstand van de zijgrens van het perceel (of trage verkeersverbinding). - op min. 5 m van de ontworpen rooilijn voor loten 20, 39, 46, 47, 54, 65 en 103 (hoekpercelen). - en zoals aangeduid op het plan.

2.1.C. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Van deze maten mag niet afgeweken worden om de constante vormgeving van de verkaveling te behouden.</p> <p>Een kroonlijsthoogte tot 6,5 m moet mogelijk zijn, gelet op strenge isolatienormen die tegenwoordig van toepassing zijn bij woningbouw. Dit is een afwijking t.o.v. het RUP, waar maar 6 m kroonlijsthoogte is toegestaan.</p>	<p><u>Afmetingen van de gebouwen:</u></p> <p>a) <u>Voorgevelbreedte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de aaneengesloten bebouwing (loten 4, 25, 60, 63, 66, 92, 99 en 102): de volledige perceelsbreedte - voor de kopgebouwen: min. 6 m en max. zoals aangeduid op het plan. <p>b) <u>Bouwhoogte en dakvorm:</u></p> <p>=> Indien voor een blok van gekoppelde en aaneengesloten woningen één gemeenschappelijke stedenbouwkundige vergunning (= groepswoningbouw, aanvraag door één firma) wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>kroonlijsthoogte:</u> tussen 3,5 m en 6,5 m - <u>dakvorm</u> : vrij - <u>dakhelling:</u> min. 0° en max. 45° - <u>nokhoogte:</u> maximum 11 m <p>- Bijkomende voorwaarde is dat elk gebouw op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast wordt in het straatbeeld. Dit houdt in dat de gevelopbouw (hoogte, materiaal, geleding), dakvorm (hoogte, dakvensters, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende, kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel inpasbaar in de omgeving is.</p> <p>Bij groepswoningbouw (stedenbouwkundig vergunning voor bebouwing op meerdere percelen) dient elk samenhangend, grootschalige huizenblok in z'n geheel architecturaal verantwoord te zijn. De volgende groepen van samenhangende, grootschalige huizenblokken zijn te onderscheiden: loten 1 t.e.m. 7; 8 t.e.m. 17; 20 t.e.m. 28; 29 t.e.m. 32; 33 t.e.m. 36; 37 t.e.m. 38; 39 t.e.m. 54; 55 t.e.m. 58; 59 t.e.m. 64; 65 t.e.m. 71, 72 t.e.m. 83, 87 t.e.m. 95 en 96 t.e.m. 103;</p> <p>=> Indien voor een blok van gekoppelde en aaneengesloten woningen GEEN gemeenschappelijke stedenbouwkundige vergunning (= individuele bouwheer met een individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning) wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:</p> <p>Voor kavels 82, 83 en 87 t.e.m. 97</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>kroonlijsthoogte:</u> <ul style="list-style-type: none"> * over een diepte van 0-9m: verplicht 6,5 m; * over een diepte van 9-12m: maximaal 6,5 m;

	<p>Voor kavels 37, 38, 65 t.e.m. 67 en 98 t.e.m. 100</p> <p>- kroonlijsthoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> * over een diepte van 0-9m: verplicht 6,5 m; * over een diepte van 9-13m: maximaal 6,5 m; * over een diepte van 13-15m: maximaal 3,5 m (maximaal 1 gelijkvloerse bouwlaag); <p>Voor kavels 1 t.e.m. 17, 20 t.e.m. 36, 39 t.e.m. 64, 68 t.e.m. 81 en 101 t.e.m. 103;</p> <p>- kroonlijsthoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> * over een diepte van 0-9m: verplicht 6,5 m; * over een diepte van 9-13m: maximaal 6,5 m; * over een diepte van 13-17m: maximaal 3,5 m <p>- nokhoogte: 11 m;</p> <p>- dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> * zadeldak onder 45° dakhelling verplicht met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het zadeldak is uit te voeren over een bouwdiepte van 9 m. Het zadeldak is eventueel uit te voeren als half schild- of wolfsdak. * overige diepte (vanaf 9 m bouwdiepte): verplicht plat dak. <p>Per blok van gekoppelde/gegroepeerde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en de dakhelling in overeenstemming zijn met elkaar om een harmonieus geheel te vormen.</p> <p>VLOERPEIL: (van toepassing voor alle woningen): Het vloerpeil mag maximaal 0,3 m boven het niveau van de rand van de weg komen. Per blok van kop- en/ of rijwoningen hebben de respectievelijke woningen eenzelfde vloerpeil.</p>
--	---

2.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De materialen en dakvorm liggen gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden.	<p><u>Materialen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gevels: gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleuren of sierbepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal - gemene muur: baksteen. - bedekking van de schuine daken: pannen, leien, koper of zink. - Roofing, elastisch rubber, tegels, grint zijn toegelaten voor platte daken. - Het aanbrengen van thermische en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegestaan. - De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 m.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. Inplanting zone voor bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt aantal kavels beschikt over een zone voor bijgebouwen. Het betreft kavels 20 t.e.m. 28, 33 t.e.m. 36 en 55 t.e.m. 64. De strook voor bijgebouwen is in oranje kleur aangeduid.	<p>Slechts een beperkt aantal kavels beschikt over een zone voor bijgebouwen. Het betreft kavels 20 t.e.m. 28, 33 t.e.m. 36 en 55 t.e.m. 64. De strook voor bijgebouwen is in oranje kleur aangeduid.</p> <p><u>Maximale oppervlakte:</u> De bijgebouwen nemen slechts een grondoppervlakte in die niet groter is dan 10% van de perceelsoppervlakte.</p> <p><u>Inplanting:</u> Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op min. 10 m achter het hoofdgebouw. Overige gevels: op minimum 3 m van de perceelsgrenzen of eventueel te koppelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens indien de grafische bepalingen op het verkavelingsplan die inplanting toelaten. Constructies kunnen enkel op de perceelsgrens toegestaan worden indien het op het aangrenzende perceel ook toegelaten is om een constructie op de perceelsgrens te plaatsen. Voor de hoekpercelen geldt dat de bijgebouwen op minstens 5 m uit de rooilijn gelegen zijn (kavel 20: op min. 6 m)</p>

2.2.B. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<p><u>Bouwhoogte:</u> Gemeten van het grondpeil: a) tot de bovenkant van de deksteen: max. 3 m b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: max. 4 m (enkel toegestaan indien het bijgebouw op minimum 3 m uit de perceelsgrens wordt opgericht)</p>

2.2.C. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none">- gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak (bijgebouwen in dit geval maximaal 3 m hoog)- overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een max. helling van 45° <p><u>Materialen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- gevels: gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleuren of sierbepoetsing, eventueel te combineren met natuursteen, hout of metaal.- gemene muur: baksteen.- bedekking van de schuine daken: pannen, leien, koper, zink of riet. Van de flauw hellende daken: dakviilt.

2.2.D. Tuinhuisjes en zwembaden

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een tuinhuisje tot op 1 m afstand van de scheidingsgrenzen is toegestaan n.a.v. het vrijstellingsbesluit. Sommige tuintjes zijn niet zo breed en dan is een plaatsing tot op 1 m uit de scheiding ordentelijker dan in het midden van de kleine tuin (afwijking van het RUP waar een minimale afstand van 2 m wordt opgelegd)</p> <p>Art. 11.9 van de algemene bepalingen van het RUP ('openluchtzwembaden') wordt verstrengd. De tuintjes in deze verkaveling zijn eerder beperkt in diepte waardoor het verkavelingsvoorschrift strenger moet worden opgesteld.</p>	<p><u>Tuinhuisje:</u> Houten tuinhuisjes zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met een nokhoogte van maximum 3 m, - met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m² (terrassen en afdaken inbegrepen); - op te richten minimum 1m van de perceelsgrenzen en op minstens 5 m uit de achtergevelbouwlijn. - Bijkomend voor de loten 20 t.e.m. 28 en 33 t.e.m. 36: op minimum 3 m van de achterste perceelsgrens (dit om onderhoud aan het privé-scheidingsgrachtje achteraan – verlaten bedding van de verlegde Heylandloop - door de betrokken eigenaar(s) mogelijk te maken) <p><u>Zwembaden:</u> Zwembaden zijn slechts toegestaan voor kavels 1 t.e.m. 17, 20 t.e.m. 38, 47 t.e.m. 50 en 55 t.e.m. 64 en enkel onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met een maximale diepte van 2 m - met een oppervlakte van maximum 50 m² op te richten minimum 2 m van de perceelsgrenzen en op minstens 5 m uit de achtergevelbouwlijn;

2.3. ZONE VOOR GARAGES EN CARPORTS (IN DE ZIJTUINSTROOK°)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het oprichten van garages of carports in de bouwvrije zijtuinstroken is toegelaten onder voorwaarden.</p>	<p>Garages of carports zijn toegelaten binnen de daartoe speciaal voorziene zones binnen de zijtuinstrook (op het verkavelingsplan staat de zone voor garages of carports in de zijtuinstrook aangeduid) . Het is enkel van toepassing voor kavels 1, 2-3, 5-6, 9-10, 11-12, 13-14, 15-16, 21-22, 23-24, 26-27, 28-29, 30-31, 32-33, 34-35, 36-37, 38, 40-41, 42-43, 44-45, 48-49, 50-51, 52-53, 56-57, 61-62 ,67-68, 69-70, 73-74, 75-76, 77-78, 79-80, 81-82, 88-89, 90-91, 93-94, 97-98 en 100-101.</p> <p>a) <u>Plaatsing:</u></p> <p><u>Autogarages en carports in metselwerk:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • de voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw, mits akkoord van de buur; • de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook;

	<ul style="list-style-type: none"> • een zijgevel op de perceelsgrens, mits een verklaring van de buur waarin hij verklaart: <ul style="list-style-type: none"> - kennis te hebben genomen van het bouwplan dat ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg wordt voorgelegd en inzonderheid nota te hebben genomen van de inplanting van de autogarage of carport (in metselwerk) op de gemeenschappelijke perceelsgrens in de bouwvrije zijtuinstrook; - dat het hem bekend is dat, bij het aanvragen door hem zelf of door rechtverkrijgende van een vergunning tot het oprichten van een autogarage of carport, hem door de bevoegde overheid de verplichting zal worden opgelegd om de autogarage of carport op dezelfde bouwlijn in te planten; <p><u>Houten en metalen carports:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • houten en metalen carports moeten op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw worden geplaatst en tot op 0,50 m van de perceelsgrens, mits akkoord van de buur. De achtergevel moet op een afstand uit de voorgevelbouwlijn worden geplaatst die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook. <p><u>b) Bouwhoogte:</u> gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de bovenkant van de dakopstand: verplicht 3 m;</p> <p><u>c) Gevelmaterialen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • gevelbaksteen voor garages of carports op de perceelsgrens; • hout of metaalachtige materialen zoals aluminium zijn als hoofdmateriaal uitsluitend toegelaten bij carports die op 0,50 m van de perceelsgrens worden opgericht; <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • verplicht plat dak;
--	---

2.4 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITS- ASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord.	<p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

--	--

2.5 NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.5.1. Reliefwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Zie art. 11.4 van de algemene bepalingen van het RUP. Art. 11.12 van de algemene bepalingen van het RUP wordt verstrengd. Het bodempeil is gelegen tussen +/- peil +11,76 m ten zuiden van het project (Pompoenstraat) en + 13,73 m in het noordelijke deel van het project ter hoogte van de Graanweg. Gezien voor deze grootschalige projectzone slechts een beperkt niveauverschil bestaat en gezien de aannemer van de infrastructuurwerken in de opdracht grondverzet een nivellering van de wegenis in het gemiddelde van het vlakke terrein voorziet, is er totaal geen aanleiding om terreinophogingen op de privé-percelen toe te staan. Het verkavelingsvoorschrift is hier dus strenger dan het RUP.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.</p> <p>Hellende op- en afritten zijn verboden buiten de zones voor hoofdgebouwen en uitbouwen</p>

2.5.2. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p><u>Voortuinstrook:</u> Maximaal 50% van de niet-bebouwde perceelsdelen mag worden verhard in functie van opritten, parkeerplaats en tuinpaden voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde gedeelten, of naar een eigen opvang. De verharding moet worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen, etc.</p>

	<p><u>Overige bouwvrije stroken:</u> De niet-bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde gedeelten, of naar een eigen opvang. De verharding moet worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen, etc.</p> <p>Terrassen mogen voorzien worden buiten de bouwzone, in een zone tot 3 m uit de achtergevelbouwlijn, en dit voor zover voldaan wordt aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p> <p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p>
--	--

2.5.3. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd.

2.5.4. Overwelving verlegde Heylandloop

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de loten 59 t.e.m. 64 dient men een overwelving te voorzien over de verlegde Heylandloop.	De overwelving dient uitgevoerd te worden volgens plan in bijlage 1.

3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN VOOR HALF OPEN BEBOUWING Loten 84 -> 86)

3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

3.1.A. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen van de verkaveling zijn allen gelegen binnen de grenzen van een woongebied en het RUP Dorp-Zuid. (art. 3 'zone voor gekoppelde en gegroepede bebouwing C'). Deze kleine strook valt dus net buiten projectzone 5 en is gelegen ter hoogte van de Graanweg. De ontsluiting voor autoverkeer verloopt wel via de verkaveling en bijgevolg tot de Pompoenstraat of Paradijzen.	Eénggezinswoningen van het type gekoppelde bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Op het plan wordt de zone voor hoofdgebouwen weergegeven in een rode kleur.

3.1.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden daar ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: max. 17 m diep vanuit de voorgevelbouwlijn, gelegen op 6 m uit de ontworpen rooilijn en zoals aangeduid op het plan.</p> <p><u>Voor alle kavels geldt volgend voorschrift:</u> beperkte insprongen kunnen toegestaan worden voor zoverre deze aansluiten bij de aanpalende woningen en voor zoverre zij in diepte beperkt zijn tot maximaal 1 m. Minimum 2/3 van de op de bouwplannen voorgestelde gevelbreedte moet zich op de voorgevelbouwlijn bevinden.</p> <p><u>Plaatsing van de gebouwen:</u></p> <p>a) Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan (behoudens de kleine insprongen zoals bovenvermeld).</p> <p>b) Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op min. 3 m afstand van de zijgrens van het perceel. - voor lot 85: op min. 6 m afstand van de linkerzijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan. - voor lot 86: op min. 6 m afstand van de rechterzijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan. - en zoals aangeduid op het plan.

3.1.C. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Van deze maten mag niet afgeweken worden om de constante vormgeving van de verkaveling te behouden.</p> <p>In het RUP wordt op p. 30 (stedenbouwkundige voorschriften art. 3.1.1.1 'zone voor gekoppelde en gegroepeerde bebouwing C') opgelegd dat de maximale kroonlijsthoogte 6 m bedraagt. Ingevolge strengere isolatienormen dient dit tot 6,5 m verhoogd te worden zodat overal een nuttig volume aan gelijkvloers- en verdiepingniveau kan worden voorgesteld.</p>	<p><u>Afmetingen van de gebouwen:</u></p> <p>a) <u>Voorgevelbreedte:</u> min. 6 m en max. zoals aangeduid op het plan.</p> <p>b) <u>Bouwhoogte en dakvorm:</u> => Indien voor een blok van gekoppelde woningen één gemeenschappelijke stedenbouwkundige vergunning (= groepswoningbouw, aanvraag door één firma) wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>kroonlijsthoogte:</u> tussen 3,5 m en 6,5 m - <u>dakvorm</u> : vrij - <u>dakhelling:</u> min. 0° en max. 45° - <u>nokhoogte:</u> maximum 11 m <p>- Bijkomende voorwaarde is dat elk gebouw op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast wordt in het straatbeeld. Dit houdt in dat de gevelopbouw (hoogte, materiaal, geleding), dakvorm (hoogte, dakvensters, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende, kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel inpasbaar in de omgeving is.</p> <p>Bij groepswoningbouw (stedenbouwkundig vergunning voor bebouwing op meerdere percelen) dient elk samenhangend, grootschalige huizenblok in z'n geheel architecturaal verantwoord te zijn. De volgende groepen van samenhangende, grootschalige huizenblokken zijn te onderscheiden: loten 84 t.e.m. 86;</p> <p>=> Indien voor een blok van gekoppelde woningen GEEN gemeenschappelijke stedenbouwkundige vergunning (= individuele bouwheer met een individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning) wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>kroonlijsthoogte:</u> <ul style="list-style-type: none"> * over een diepte van 0-9m: verplicht 6,5 m; * over een diepte van 9-13m: maximaal 6,5 m; * over een diepte van 13-17m: maximaal 3,5 m - <u>nokhoogte:</u> 11 m; - <u>dakvorm:</u> <ul style="list-style-type: none"> * zadeldak onder 45° dakhelling verplicht met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het zadeldak is uit te voeren over een bouwdiepte van 9 m. Het zadeldak is eventueel uit te voeren als half schild- of wolfsdak. * overige diepte (vanaf 9 m bouwdiepte): verplicht plat dak.

	<p>Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en de dakhelling in overeenstemming zijn met elkaar om een harmonieus geheel te vormen.</p> <p>VLOERPEIL (van toepassing voor alle woningen): Het vloerpeil mag maximaal 0,3 m boven het niveau van de rand van de weg komen. Per blok van kopwoningen hebben de respectievelijke woningen eenzelfde vloerpeil.</p>
--	---

3.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen en dakvorm liggen gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden.</p>	<p><u>Materialen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gevels: gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleuren of sierbepoetsing, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal - gemene muur: baksteen. - bedekking van de schuine daken: pannen, leien, koper of zink. - Roofing, elastisch rubber, tegels, grint zijn toegelaten voor platte daken. - Het aanbrengen van thermische en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegestaan. - De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 m.

3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

3.2.A. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geen mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen met uitzondering van houten tuinhuisjes. Een tuinhuisje tot op 1 m afstand van de scheidingsgrenzen is toegestaan n.a.v. het vrijstellingsbesluit. Sommige tuintjes zijn niet zo breed en dan is een plaatsing tot op 1 m uit de scheiding ordentelijker dan in het midden van de kleine tuin (afwijking van het RUP waar een minimale afstand van 2 m wordt opgelegd)</p>	<p>Geen mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen met uitzondering van houten tuinhuisjes onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met een nokhoogte van maximum 3 m, - met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m² (terrassen en afdaken inbegrepen); - op te richten minimum 1m van de perceelsgrenzen en op minstens 5 m uit de achtergevelbouwlijn. - voor loten 84 en 85 op minstens 5 m uit de grens met het openbaar domein

3.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord.</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3.4 NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.4.1. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Zie art. 11.4 van de algemene bepalingen van het RUP. Art. 11.12 van de algemene bepalingen van het RUP wordt verstrengd. Het bodempeil is gelegen tussen +/- peil +11,76 m ten zuiden van het project (Pompoenstraat) en + 13,73 m in het noordelijke deel van het project ter hoogte van de Graanweg. Gezien voor deze grootschalige projectzone slechts een beperkt niveauverschil bestaat en gezien de aannemer van de infrastructuurwerken in de opdracht grondverzet een nivellering van de wegenis in het gemiddelde van het vlakke terrein voorziet, is er totaal geen aanleiding om terreinophogingen op de privé-percelen toe te staan. Het verkavelingsvoorschrift is hier dus strenger dan het RUP.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Hellende op- en afritten zijn verboden buiten de zones voor hoofdgebouwen en uitbouwen.</p>

3.4.2. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p><u>Voortuinstrook:</u> Maximaal 50% van de niet-bebouwde perceelsdelen mag worden verhard in functie van opritten, parkeerplaats en tuinpaden voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde gedeelten, of naar een eigen opvang. De verharding moet worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen, etc.</p> <p><u>Overige bouwvrije stroken:</u> De niet-bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde gedeelten, of naar een eigen opvang. De verharding moet worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen, etc.</p> <p>Terrassen mogen voorzien worden buiten de bouwzone, in een zone tot 3 m uit de achtergevelbouwlijn, en dit voor zover voldaan wordt aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p> <p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p>

3.4.3. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd.</p>

4. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN VOOR HALF OPEN BEBOUWING (loten 18 en 19)

4.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

4.1.A. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen van de verkaveling zijn allen gelegen binnen de grenzen van een woongebied en het RUP Dorp-Zuid. (art. 3 'zone voor gekoppelde en gegroepeerde bebouwing C"). Deze kleine strook valt dus net buiten projectzone 5 en is net ten noorden van de Pompoenstraat, langs één van de 2 insteekwegen tot de nieuwe verkaveling 'Projectzone 5'.	Eénggezinswoningen van het type gekoppelde bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Op het plan wordt de zone voor hoofdgebouwen weergegeven in een rode kleur.

4.1.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden daar ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: max. 17 m diep vanuit de voorgevelbouwlijn, gelegen 6 m uit de ontworpen rooilijn en zoals aangeduid op het plan.</p> <p><u>Voor alle kavels geldt volgend voorschrift:</u> beperkte insprongen kunnen toegestaan worden voor zoverre deze aansluiten bij de aanpalende woningen en voor zoverre zij in diepte beperkt zijn tot maximaal 1 m. Minimum 2/3 van de op de bouwplannen voorgestelde gevelbreedte moet zich op de voorgevelbouwlijn bevinden.</p> <p><u>Plaatsing van de gebouwen:</u></p> <p>a) Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan (behoudens de kleine insprongen zoals bovenvermeld).</p> <p>b) Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw: - op min. 3 m afstand van de zijgrens van het perceel. - en zoals aangeduid op het plan.</p>

4.1.C. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Van deze maten mag niet afgeweken worden om de constante vormgeving van de verkaveling te behouden.</p> <p>Een kroonlijsthoogte tot 6,5 m moet mogelijk zijn, gelet op strenge isolatienormen die tegenwoordig van toepassing zijn bij woningbouw. Dit is een afwijking t.o.v. het RUP, waar maar 6 m kroonlijsthoogte is toegestaan.</p>	<p><u>Afmetingen van de gebouwen:</u></p> <p>a) <u>Voorgevelbreedte:</u> min. 6 m en max. zoals aangeduid op het plan.</p> <p>b) <u>Bouwhoogte en dakvorm:</u> => Indien voor een blok van gekoppelde woningen één gemeenschappelijke stedenbouwkundige vergunning (= groepswooningbouw, aanvraag door één firma) wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>kroonlijsthoogte:</u> tussen 3,5 m en 6,5 m - <u>dakvorm</u> : vrij - <u>dakhelling:</u> min. 0° en max. 45° - <u>nokhoogte:</u> maximum 11 m <p>- Bijkomende voorwaarde is dat elk gebouw op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast wordt in het straatbeeld. Dit houdt in dat de gevelopbouw (hoogte, materiaal, geleding), dakvorm (hoogte, dakvensters, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende, kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel inpasbaar in de omgeving is. Bij groepswooningbouw (stedenbouwkundig vergunning voor bebouwing op meerdere percelen) dient elk samenhangend, grootschalige huizenblok in z'n geheel architecturaal verantwoord te zijn. De volgende groepen van samenhangende, grootschalige huizenblokken zijn te onderscheiden: 18 t.e.m. 19;</p> <p>=> Indien voor een blok van gekoppelde woningen GEEN gemeenschappelijke stedenbouwkundige vergunning (= individuele bouwheer met een individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning) wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>kroonlijsthoogte:</u> <ul style="list-style-type: none"> * over een diepte van 0-9m: verplicht 6,5 m; * over een diepte van 9-13m: maximaal 6,5 m; * over een diepte van 13-17m: maximaal 3,5 m - <u>nokhoogte:</u> 11 m; - <u>dakvorm:</u> <ul style="list-style-type: none"> * zadeldak onder 45° dakhelling verplicht met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Het zadeldak is uit te voeren over een bouwdiepte van 9 m. Het zadeldak is eventueel uit te voeren als half schild- of wolfsdak. * overige diepte (vanaf 9 m bouwdiepte): verplicht plat dak. <p>Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en de dakhelling in overeenstemming zijn met elkaar om een harmonieus geheel te vormen.</p>

	VLOERPEIL (van toepassing voor alle woningen): Het vloerpeil mag maximaal 0,3 m boven het niveau van de rand van de weg komen. Per blok van kopwoningen hebben de respectievelijke woningen eenzelfde vloerpeil.
--	---

4.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De materialen en dakvorm liggen gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden.	<p><u>Materialen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gevels: gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleuren of sierbepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal - gemene muur: baksteen. - bedekking van de schuine daken: pannen, leien, koper of zink. - Roofing, elastisch rubber, tegels, grint zijn toegelaten voor platte daken. - Het aanbrengen van thermische en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegestaan. <p>De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 m.</p>

4.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

4.2.A. Inplanting zone voor bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elk perceel dient voorzien te worden van een garage/carport en dit in de zone voor bijgebouwen en/of inpandig.	<p>De strook voor bijgebouwen is in oranje kleur aangeduid.</p> <p><u>Maximale oppervlakte:</u> De bijgebouwen nemen slechts een grondoppervlakte in die niet groter is dan 10% van de perceelsoppervlakte.</p> <p><u>Inplanting:</u> Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op min. 10 m achter het hoofdgebouw. Overige gevels: op minimum 3 m van de perceelsgrenzen of eventueel te koppelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens indien de grafische bepalingen op het verkavelingsplan die inplanting toelaten. Constructies kunnen enkel op de perceelsgrens toegestaan worden indien het op het aangrenzende perceel ook toegelaten is om een constructie op de perceelsgrens te plaatsen.</p>

4.2.B. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<u>Bouwhoogte:</u> Gemeten van het grondpeil: a) tot de bovenkant van de deksteen: max. 3 m ; b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: max. 4 m (enkel toegestaan indien het bijgebouw op minimum 3 m uit de perceelsgrens wordt opgericht).

4.2.C. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<u>Dakvorm:</u> - gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak (bijgebouwen in dit geval maximaal 3 m hoog) - overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een max. helling van 45° <u>Materialen:</u> - gevels: gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleuren of sierbepleistering, eventueel te combineren met natuursteen, hout of metaal. - gemene muur: baksteen. - bedekking van de schuine daken: pannen, leien, koper, zink of riet. Van de flauw hellende daken: dakvilt.

4.2.D. Tuinhuisjes en zwembaden

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een tuinhuisje tot op 1 m afstand van de scheidingsgrenzen is toegestaan n.a.v. het vrijstellingsbesluit. Sommige tuintjes zijn niet zo breed en dan is een plaatsing tot op 1 m uit de scheiding ordentelijker dan in het midden van de kleine tuin (afwijking van het RUP waar een minimale afstand van 2 m wordt opgelegd)</p> <p>Art. 11.9 van de algemene bepalingen van het RUP ('openluchtwembaden') wordt verstrengd. De tuintjes in deze verkaveling zijn eerder beperkt in diepte waardoor het verkavelingsvoorschrift strenger moet worden opgesteld.</p>	<u>Tuinhuisje:</u> Houten tuinhuisjes zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: - met een nokhoogte van maximum 3 m, - met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m ² (terrassen en afdaken inbegrepen); - op te richten minimum 1m van de perceelsgrenzen en op minstens 5 m uit de achtergevelbouwlijn. - Bijkomend voor lot 19 op minimum 3 m van de linker perceelsgrens (dit om onderhoud aan het privé-scheidingsgrachtje achteraan – verlaten bedding van de verlegde Heylandloop - door de betrokken eigenaar(s) mogelijk te maken)
	<u>Zwembaden:</u> Zwembaden zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: - met een maximale diepte van 2 m - met een oppervlakte van maximum 50 m ² op te richten minimum 2 m van de perceelsgrenzen en op minstens 5

	m uit de achtergevelbouwlijn;
--	-------------------------------

4.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord.</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Elk perceel voorziet afvoer van regenwater naar regenwaterput.</p> <p>Plaatsen van een hemelwaterput overeenkomstig de geldende voorschriften.</p>

4.4 NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.4.1. Reliefwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Zie art. 11.4 van de algemene bepalingen van het RUP. Art. 11.12 van de algemene bepalingen van het RUP wordt verstrengd. Het bodempeil is gelegen tussen +/- peil +11,76 m ten zuiden van het project (Pompoenstraat) en + 13,73 m in het noordelijke deel van het project ter hoogte van de Graanweg. Gezien voor deze grootschalige projectzone slechts een beperkt niveauverschil bestaat en gezien de aannemer van de infrastructuurwerken in de opdracht grondverzet een nivellering van de wegenis in het gemiddelde van het vlakke terrein voorziet, is er totaal geen aanleiding om terreinophogingen op de privé-percelen toe te staan. Het verkavelingsvoorschrift is hier dus strenger dan het RUP..</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Hellende op- en afritten zijn verboden buiten de zones voor hoofdgebouwen en uitbouwen.</p>

4.4.2. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p><u>Voortuinstrook:</u> Maximaal 50% van de niet-bebouwde perceelsdelen mag worden verhard in functie van opritten, parkeerplaats en tuinpaden voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde gedeelten, of naar een eigen opvang. De verharding moet worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen, etc.</p> <p><u>Overige bouwvrije stroken:</u> De niet-bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde gedeelten, of naar een eigen opvang. De verharding moet worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen, etc.</p> <p>Terrassen mogen voorzien worden buiten de bouwzone, in een zone tot 3 m uit de achtergevelbouwlijn, en dit voor zover voldaan wordt aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p> <p>Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p>

4.4.3. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd.</p>