

**SOCIALE KAVELS VANAF PAGINA 14**

**1. Zone voor woningbouw - ZONE A**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze voorschriften zijn van toepassing op lot 1.

**1.1 Hoofdbestemming:**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Lot 1 is bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen. De woonfunctie is de hoofdfunctie. Garages en fietsstalplaatsen vallen eveneens onder de woonfunctie.

**1.2. Nevenbestemming**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De creatie van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen is toegelaten. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits een alle volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en heeft een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> -e oprichting van kleinschalige gebouwen en constructies i.f.v. nutsvoorzieningen is binnen deze zone eveneens toegelaten.

**1.3 Typologie**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het lot 1 is bestemd voor de oprichting van gesloten bebouwing met afwerkende halfopen bebouwing aan beide zijanten van het bebouwingsblok. De bebouwing op het lot 1 dient in één fase te worden uitgevoerd, met uitzondering van gebouwen en constructies i.f.v. openbare nutsvoorzieningen.

**lasten vergunning !**  
GEZIEN EN GOEDGEKEURD OM AAN ONS  
BESLUIT VAN HEDEN GEHECHT TE BLIJVEN  
DENDERMONDE, DE

- 1 AUG. 2017

Voor de Secretaris

Burgemeester en Schepenen



*[Handwritten signature]*

1



## 1.4 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De inplantingzones, bouwbreedte en zijdelingse bouwvrije stroken worden weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorbouwlijn, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, is verplichtend te volgen.</p> <p>De bouwdiepte bedraagt maximaal 10 meter op het gelijkvloers én op verdieping.</p>

## 1.5 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De woningen tellen maximaal twee bouwlagen en één woonlaag onder een hellend dak of maximaal twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag onder een plat dak.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5,50m en maximaal 6,50m. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de bovenzijde van de kroonlijst.</p> <p>Onder het hellend dak of teruggetrokken derde bouwlaag onder een plat dak, kan slechts één woonlaag voorzien worden.</p> <p>De helling der dakvlakken bedraagt maximaal 40°. Platte daken zijn ook toegelaten.</p> <p>Een teruggetrokken derde bouwlaag is eveneens toelaatbaar.</p> <p>De afstand tot de voor- en achtergevel bedraagt minimaal 3.00m. De totale hoogte, inclusief de derde bouwlaag, bedraagt maximaal 9,50m.</p> <p>De zone tussen de teruggetrokken bouwlaag en de voorgevel kan wel worden ingericht als dakterras; de zone tussen de teruggetrokken bouwlaag en de achtergevel kan niet worden ingericht als dakterras.</p> <p>Dakkapellen zijn enkel toegelaten aan de voorzijde (niet aan de achterzijde) voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 2/3 van de totale gevelbreedte per woongelegenheid en de afstand tot de zijgevels minimaal 0,60m bedraagt. De hoogte van een dakuitbouw bedraagt maximaal 3.00 meter ten opzichte van de kroonlijsthoogte.</p> <p>Geveluitbouwen zijn niet toegelaten aan de achtergevel en de twee zijgevels. Geveluitbouwen zijn wel toegelaten aan de voorgevel, voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 1/3 van de totale gevelbreedte per woongelegenheid en de afstand tot de zijgevels minimaal 0,60m bedraagt. De geveluitbouw wordt beperkt tot een afstand van 1,00m ten opzichte van de voorgevel.</p> <p>De vloerpas bevindt zich maximaal 0,35m boven het peil van de as van de voorliggende straat.</p>

## 1.6. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving. Alle gevels, zowel voor- als zijgevels, die aan het openbaar domein palen of direct zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, dienen de kwaliteit van een voorgevel te bezitten. Deze gevels kunnen in geen geval worden opgevat als blinde gevels.</p>

	<p>De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. Het hoofdmateriaal dient gevelsteen of mineraal pleisterwerk te zijn.</p> <p>De gebruikte materialen voor hellende dakvolumes dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen, zink of leien.</p>
--	--

## **2. Zone voor woningbouw - ZONE B**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze voorschriften zijn van toepassing op lot 2,3 en 4.

### **2.1 Hoofdbestemming:**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De loten zijn bestemd voor de oprichting van één- en/of meergezinswoningen.</p> <p>De woonfunctie is de hoofdfunctie.</p> <p>Garages en fietsstalplaatsen vallen eveneens onder de woonfunctie.</p>

### **2.2. Nevenbestemming**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De creatie van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen is toegelaten.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en heeft een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup></p>

### **2.3 Typologie**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De loten 2, 3 en 4 zijn bestemd voor gesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>De bebouwing op lot 2 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op lot 3 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op lot 4 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd</p>

## 2.4 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De inplantingzones, bouwbreedte en zijdelingse bouwvrije stroken worden weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorbouwlijn is voor minimaal 50% te volgen. Op lot 2 is de voorbouwlijn aan de westelijke zijde (gericht naar de kerk van Lutterzele) voor minimaal 80% te volgen.</p> <p>Insprongen ten opzichte van de voorbouwlijn bedragen maximaal 3.00m.</p> <p>De bouwdiepte bedraagt maximaal 18.00m op het gelijkvloers en 12.00m op de verdieping. Op de verdieping kan deze bouwdiepte toenemen tot 15.00 meter indien hierdoor de woonkwaliteit algemeen en de lichtinval specifiek niet in het gedrang komt. De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorbouwlijn.</p> <p>Bovenop de diepere gelijkvloerse aanbouw kan een dakterras worden ingericht. De maximale diepte van het dakterras bedraagt 15m ten opzichte van de voorbouwlijn. Het resterende deel wordt onbetreedbaar ingericht (uitgezonderd onderhoudswerken) en afgewerkt met een groendak.</p> <p>In geval van halfopen bebouwing bedraagt de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook minimaal 3m zodat de afstand tussen twee halfopen gebouwen minimaal 6m bedraagt.</p>

## 2.5 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De woningen op de loten 2, 3 en 4 tellen maximaal twee bouwlagen en één woonlaag onder een hellend dak of maximaal twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag onder een plat dak.</p> <p>Onder het hellend dak of teruggetrokken derde bouwlaag onder een plat dak kan slechts één woonlaag voorzien worden.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5,50m en maximaal 7,50m voor de eerste 12.00m à 15.00 m-zone vanaf de voorbouwlijn. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de bovenzijde van de kroonlijst.</p> <p>De kroonlijsthoogte voor de diepere gelijkvloerse aanbouw wordt beperkt tot 3,60m.</p> <p>De helling der dakvlakken bedraagt maximaal 40° voor de eerste 15,00m-zone vanaf de voorbouwlijn.</p> <p>Een teruggetrokken derde bouwlaag met plat dak is eveneens toelaatbaar. Deze afstand tot de voor- en achtergevel bedraagt minimaal 3,00m. De totale hoogte inclusief de derde bouwlaag bedraagt maximaal 9,50m. De zone tussen de teruggetrokken bouwlaag en de voor- en achtergevel kan worden ingericht als dakterras.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 2/3 van de totale gevelbreedte per woongelegenheid en de afstand tot de zijgevels minimaal 0,60 m bedraagt. De hoogte van een dakuitbouw bedraagt maximaal 3,00m ten opzichte van de kroonlijsthoogte.</p> <p>Geveluitbouwen zijn toegelaten aan voorgevels en achtergevels voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 1/3 van de totale gevelbreedte per woongelegenheid en de afstand tot de zijgevel minimaal 0,60m bedraagt. De geveluitbouw wordt beperkt tot een afstand van 1.00m ten</p>

	<p>opzichte van de voorgevel.  De diepere gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak.  De vloerpas bevindt zich maximaal 0,35m boven het peil van de as van de voorliggende straat.</p>
--	---

## **2.6. Verschijningsvorm**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving. Alle gevels, zowel voor- als zijgevels, die aan het openbaar domein palen of direct zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, dienen de kwaliteit van een voorgevel te bezitten. Deze gevels kunnen in geen geval worden opgevat als blinde gevels.</p> <p>De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. Het hoofdmateriaal dient gevelsteen of mineraal pleisterwerk te zijn.</p> <p>De gebruikte materialen voor hellende dakvolumes dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen, zink of leien.</p>

## **2.7. Inrichtingselementen**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>Meergezinswoningen moeten voldoen aan volgende inrichtingsvereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Elke woongelegenheid dient te beschikken over een kwalitatieve buitenruimte: een bruikbare tuin- of terrasruimte waarin/waarop een tafel en stoelen kan worden geplaatst voor de bewoners.</li> <li>o Elke woongelegenheid dient te beschikken over een afvalberging met een minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup>. Dit kan ook een gemeenschappelijke berging zijn met een minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup> per woongelegenheid.</li> <li>o Er dient een tellerlokaal voorzien te worden cfr. de vigerende regelgeving van de nutsmaatschappijen.</li> </ul> <p>De één- en meergezinswoningen moeten voldoen aan volgende inrichtingsvereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Op het betreffend lot dient een autoparkeernorm van 0.75 autoparkeerplaatsen per woongelegenheid gerealiseerd te worden;</li> </ul> <p>Autoparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 2,50 m op 5,00 m. Ze moeten goed bereikbaar zijn en er moet ook voldoende manoeuvreerruimte voorzien zijn om veilig en comfortabel uit de autoparkeerplaats te rijden.</p> <p>Het voorzien van autoparkeerplaatsen waarbij men rechtstreeks dwars parkeert vanaf de openbare weg is verboden. De autoparkeerplaatsen kunnen via slechts een beperkt aantal inritten/uitritten (zie inrichtingsplan openbare wegen) ontsluiten op de openbare weg.</p> <p>Ontsloten via dit beperkt aantal inritten/uitritten, wordt het autoparkeren geclusterd georganiseerd.</p> <p>Een parkeercluster voorzien buiten de aangegeven zone voor woningbouw is niet toegestaan.</p>

	<p>o Op het betreffend lot dient een fietsparkeernorm gerealiseerd te worden van twee fietsstalplaatsen per woongelegenheden vermeerderd met één bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer meer dan één (bv. 2 slaapkamers = 3 fietsstalplaatsen).</p> <p>De fietsstallingen moeten vanaf het openbaar domein goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor de fietser.</p> <p>De fietsstallingen moeten in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen voorzien worden.</p> <p>De fietsstallingen dienen diefstalveilig en overdekt voorzien te worden.</p> <p>Fietsparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 1,80m op 0,40m. Achter de fietsstalplaats dient voldoende manoeuvreerruimte (minimaal 1,80m) voorzien te worden om veilig en comfortabel uit de fietsparkeerplaats te rijden</p> <p>o De loten dienen elk te beschikken over een opstelplaats voor brandweervoertuigen, conform de vigerende regelgeving.</p> <p>o De onbebouwde ruimte wordt voor minimaal 50% ingericht met streek- en standplaatsseigen groenvoorzieningen, Indien bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de onbebouwde groene ruimte wordt ingericht en/of gewijzigd, dan dient een groenbeplantingsplan toegevoegd te worden.</p>
--	--

### **3. Zone voor woningbouw - ZONE C**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze voorschriften zijn van toepassing op loten 5 tot en met 8, de loten 10 tot en met 22, de loten 23 tot en met 33, de loten 34 tot en met 40, de loten 41 tot en met 49, de loten 50 tot en met 57, de loten 89 tot en met 91, de loten 93 tot en met 99, de loten 100 tot en met 103 en de loten 104 tot en met 114.

#### **3.1 Hoofdbestemming:**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	De loten zijn bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen. De woonfunctie is de hoofdfunctie. Garages en fietsstalplaatsen vallen eveneens onder de woonfunctie.

#### **3.2. Nevenbestemming**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	De creatie van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen is toegelaten. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere

	oppervlakte dan de woonfunctie en heeft een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup>
--	---

### 3.3 Typologie

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De loten 5, 22, 23, 33, 34, 40, 41, 49, 50, 57, 89, 91, 93, 99, 100, 103, 104 en 114 zijn bestemd voor halfopen bebouwing.</p> <p>De loten 6 tot en met 21, de loten 24 tot en met 32, de loten 35 tot en met 39, de loten 42 tot en met 48, de loten 51 tot en met 56, lot 90, de loten 94 tot en met 98, de loten 101 en 102 en de loten 105 tot en met 113 zijn bestemd voor gesloten bebouwing.</p> <p>De bebouwing op de loten 5 tot en met 22 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op de loten 23 tot en met 33 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op de loten 34 tot en met 40 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op de loten 41 tot en met 49 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op loten 50 tot en met 57 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op loten 89 tot en met 91 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op de loten 93 tot en met 99 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op de loten 100 tot en met 103 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op de loten 104 tot en met 114 dient in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p>

### 3.4 Inplanting

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De inplantingzones, bouwbreedte en zijdelingse bouwvrije stroken worden weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De gebogen voorbouwlijn van de loten 23 tot en met 49, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, is benaderend te volgen (wel steeds binnen de aangegeven inplantingszone). Deze benaderende voorbouwlijn dient voor minimaal 50% gevolgd te worden. Insprongen ten opzichte van de voorbouwlijn bedragen maximaal 3m.</p> <p>De voorbouwlijn van de overige loten, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, is verplichtend te volgen.</p> <p>De bouwlijn van de zijgevel van loten 22, 33, 34 en 57 is voor minimaal 50% verplichtend te volgen.</p> <p>De insprong van de zijgevel bedraagt maximaal 3m ten opzichte van de bouwlijn.</p> <p>Voor de loten 5 tot en met 8 bedraagt de bouwdiepte maximaal 12m op het gelijkvloers én op verdieping.</p> <p>Voor het lot 10 bedraagt de bouwdiepte maximaal 15m op het gelijkvloers en 12m op verdieping.</p> <p>Voor de loten 11 tot en met 22 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op verdieping.</p> <p>Voor de loten 23 tot en met 33 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p>

	<p>Voor de loten 34 tot en met 40 bedraagt de bouwdiepte maximaal 16m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 41 tot en met 49 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 50 tot en met 57 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 89 tot en met 91 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 93 tot en met 99 bedraagt de bouwdiepte maximaal 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 100 tot en met 103 bedraagt de bouwdiepte maximaal 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 104 tot en met 107 bedraagt de bouwdiepte maximaal 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 108 tot en met 114 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Bovenop de diepere gelijkvloerse aanbouw kan een dakterras worden ingericht. De maximale diepte van het dakterras bedraagt 15m ten opzichte van de voorbouwlijn. Het resterende deel wordt onbetreedbaar ingericht (uitgezonderd onderhoudswerken) en afgewerkt met een groendak.</p>
--	--

### **3.5 Bouwvolume**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De woningen tellen maximaal twee bouwlagen en één woonlaag onder een hellend dak of maximaal twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag onder plat dak.</p> <p>Onder het hellend dak of teruggetrokken derde bouwlaag onder een plat dak, kan slechts één woonlaag voorzien worden.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5,50m en maximaal 7,50m voor de eerste 12m-zone vanaf de voorbouwlijn. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de bovenzijde van de kroonlijst.</p> <p>De kroonlijsthoogte voor de diepere gelijkvloerse aanbouw, wordt beperkt tot 3,60m.</p> <p>De helling der dakvlakken bedraagt maximaal 40° voor de eerste 12,00m-zone vanaf de voorbouwlijn.</p> <p>Een teruggetrokken derde bouwlaag met plat dak is eveneens toelaatbaar. Deze afstand tot de voor- en achtergevel bedraagt minimaal 3,00m. De totale hoogte, inclusief de derde bouwlaag, bedraagt maximaal 9,50m. De zone tussen de teruggetrokken bouwlaag en de voor- en achtergevel kan worden ingericht als dakterras.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 2/3 van de totale gevelbreedte en de afstand tot de zijgevels minimaal 0,60m bedraagt. De hoogte van een dakuitbouw bedraagt maximaal 3,00m ten opzichte van de kroonlijsthoogte.</p> <p>Geveluitbouwen zijn toegelaten aan voorgevels en achtergevels voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 1/3 van de totale gevelbreedte per woongelegenheid en de afstand tot de zijgevel minimaal 0,60m bedraagt. De geveluitbouw wordt beperkt tot een afstand van 1,00m ten opzichte van de voorgevel.</p> <p>De diepere gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak.</p> <p>De vloerplas bevindt zich maximaal 0,35m boven het peil van</p>



	de as van de voorliggende straat.
--	-----------------------------------

### **3.6. Verschijningsvorm**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving. Alle gevels, zowel voor-, zij- als achtergevels, die aan het openbaar domein palen of direct zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, dienen de kwaliteit van een voorgevel te bezitten. Deze gevels kunnen in geen geval worden opgevat als blinde gevels.</p> <p>De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. Het hoofdmateriaal dient gevelsteen of mineraal pleisterwerk te zijn.</p> <p>De gebruikte materialen voor hellende dakvolumes dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen, zink of leien.</p>

## **4. Zone voor woningbouw - ZONE D**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze voorschriften zijn van toepassing op lot 9.

### **4.1 Hoofdbestemming:**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>Het lot 9 is bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning.</p> <p>De woonfunctie is de hoofdfunctie.</p> <p>Garages en fietsstalplaatsen vallen eveneens onder de woonfunctie.</p>

### **4.2. Nevenbestemming**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De creatie van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen is toegelaten.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en heeft een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup></p>

### 4.3 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Het lot 9 is bestemd voor gesloten bebouwing.</p> <p>De bebouwing op de loten 5 tot en met 22 dienen in één bouwfase te worden uitgevoerd.</p> <p>De bebouwing op lot 9 wordt voorzien van een onderdoorrit naar de achterliggende zone voor parkeren. De onderdoorrit bevindt zich aan de grens met lot 10. De onderdoorrit heeft een maximale breedte van 4,00m.</p>

### 4.4 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De inplantingzone en maximale bouwdiepte worden weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorbouwlijn, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, is verplichtend te volgen.</p> <p>De bouwdiepte bedraagt maximaal 12m op het gelijkvloers én op verdieping.</p>

### 4.5 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De meergezinswoning op lot 9 telt maximaal drie volledige bouwlagen met een plat dak, uitgezonderd een 3,00 meter brede strook langsheen beide zijdelingse perceelsgrenzen, waar de inrichting van de derde bouwlaag een stedenbouwkundig verantwoorde overgang dient te maken naar de inrichting van de aanpalende bebouwing.</p> <p>De totale hoogte, inclusief de derde bouwlaag, bedraagt maximaal 9,50m.</p> <p>Geveluitbouwen zijn toegelaten aan voorgevels en achtergevels voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 1/3 van de totale gevelbreedte per woongelegenheden en de afstand tot de zijgevel minimaal 0,60m bedraagt. De geveluitbouw wordt beperkt tot een afstand van 1,00m ten opzichte van de voorgevel.</p> <p>De vloerplas bevindt zich maximaal 0,35m boven het peil van de as van de voorliggende straat.</p>

### 4.6. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving. Alle gevels, zowel voor- als achtergevels, die aan het openbaar domein palen of direct zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, dienen de kwaliteit van een voorgevel te bezitten. Deze gevels kunnen in geen geval worden opgevat als blinde gevels.</p> <p>De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. Het hoofdmateriaal dient gevelsteen of mineraal pleisterwerk te zijn.</p> <p>De gebruikte materialen voor hellende dakvolumes dienen</p>

	esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen, zink of leien.
--	--

#### **4.7 inrichtingselementen**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De meergezinswoning moet voldoen aan volgende inrichtingsvereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Elke woonegelegenheid dient te beschikken over een kwalitatieve buitenruimte: een bruikbare tuin- of terrasruimte waarin/waarop een tafel en stoelen kan worden geplaatst voor de bewoners.</li> <li>o Elke woonegelegenheid dient te beschikken over een afvalberging met een minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup>. Dit kan ook een gemeenschappelijke berging zijn met een minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup> per woonegelegenheid.</li> <li>o Er dient een tellerlokaal voorzien te worden cfr. de vigerende regelgeving van de nutsmaatschappijen.</li> <li>o Op het betreffend lot of in de 'zone voor parkeren' dient een autoparkeernorm van 0,75 autoparkeerplaatsen per woonegelegenheid gerealiseerd te worden; Autoparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 2,50 m op 5,00 m. Ze moeten goed bereikbaar zijn en er moet ook voldoende manoeuvreerruimte voorzien zijn om veilig en comfortabel uit de autoparkeerplaats te rijden. Het voorzien van autogarages/autoparkeerplaatsen waarbij men rechtstreeks dwars parkeert vanaf de openbare weg is verboden.</li> <li>o Op het betreffend lot dient een fietsparkeernorm gerealiseerd te worden van twee fietsstalplaatsen per woonegelegenheid vermeerderd met één bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer meer dan één (bv. 2 slaapkamers = 3 fietsstalplaatsen). De fietsstallingen moeten vanaf het openbaar domein goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor de fietser. De fietsstallingen dienen diefstalveilig en overdekt voorzien te worden. Fietsparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 1,80m op 0,40m. Achter de fietsstalplaats dient voldoende manoeuvreerruimte (minimaal 1,80m) voorzien te worden om veilig en comfortabel uit de fietsparkeerplaats te rijden.</li> </ul>

### **5. Zone voor woningbouw - ZONE E**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze voorschriften zijn van toepassing op loten 58, 59, 60 en 115.

#### **5.1 Hoofdbestemming:**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De loten zijn bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning.</p> <p>Op de verdiepingen is wonen de hoofdfunctie.</p> <p>Op het gelijkvloers zijn naast wonen ook detailhandel, restaurant en café, kantoren, dienstverlening en vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen mogelijk.</p> <p>Garages en fietsstalplaatsen vallen eveneens onder de woonfunctie.</p>

## **5.2. Nevenbestemming**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De creatie van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen is toegelaten.</p> <p>Op de verdiepingen zijn complementair aan het wonen ook kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht toegelaten, mits aan alle volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en heeft een totale maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup></p>

## **5.3 Typologie**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De loten zijn bestemd voor open bebouwing.

## **5.4 Inplanting**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De inplantingzones, bouwbreedte en zijdelingse bouwvrije stroken worden weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorbouwlijnen van loten 58, 59 en 60 naar het centrale plein met wadi toe, is voor minimaal 90% te volgen. Insprongen bedragen maximaal 3m ten opzichte van de voorbouwlijn.</p> <p>De gebogen voorbouwlijnen van loten 58 en 59, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, zijn benaderend te volgen (wel steeds binnen de aangegeven inplantingszone). Deze benaderende voorbouwlijn dient voor minimaal 50% gevolgd te worden. Insprongen bedragen maximaal 3m ten opzichte van de voorbouwlijn.</p> <p>De voorbouwlijn van lot 115 naar de voorliggende straat toe is verplichtend te volgen..</p>

## **5.5 Bouwvolume**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De meergezinswoningen tellen maximaal vier bouwlagen.</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 13,00 m uitgezonderd</p>

	<p>beperkte technische constructies.</p> <p>De hoogte wordt gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de bovenzijde van de kroonlijst.</p> <p>De vloerplas bevindt zich maximaal 0,35m boven het peil van de as van de voorliggende straat</p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>Geveluitbouwen zijn toegelaten aan voor-, zij- en achtergevels, voor zover deze geveluitbouwen zich bevinden binnen de aangegeven inplantingszone van de bebouwing.</p> <p>Dakterrassen zijn toegelaten</p>
--	--

### 5.6. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving. Alle gevels, zowel voor-, zij-, als achtergevels, die aan het openbaar domein palen of direct zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, dienen de kwaliteit van een voorgevel te bezitten. Deze gevels kunnen in geen geval worden opgevat als blinde gevels.</p> <p>De hoofdgevel voor wat betreft de loten 58, 59 en 60 dient zich te richten naar het centrale plein met wadi.</p> <p>De hoofdgevel voor wat betreft lot 115 dient zich te richten naar de hoofdonthoofdingsslag.</p> <p>De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. Het hoofdmateriaal dient gevelsteen of mineraal pleisterwerk te zijn.</p> <p>De gebruikte materialen voor hellende dakvolumes dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen, zink of leien.</p>

### 5.7 inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De meergezinswoning moet voldoen aan volgende inrichtingsvereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Elke woongelegenheden dient te beschikken over een kwalitatieve buitenruimte: een bruikbare tuin- of terrasruimte waarin/ waarop een tafel en stoelen kan worden geplaatst voor de bewoners.</li> <li>o Elke woongelegenheden dient te beschikken over een afvalberging met een minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup>. Dit kan ook een gemeenschappelijke berging zijn met een minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup> per woongelegenheden.</li> <li>o Er dient een tellerlokaal voorzien te worden cfr. de vigerende regelgeving van de nutsmaatschappijen.</li> <li>o Op het betreffend lot dient een autoparkeernorm van 0,75 autoparkeerplaatsen per woongelegenheden gerealiseerd te worden. Voor andere functies dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een mobiliteitsnota gevoegd te worden waaruit blijkt welke mobiliteit deze functie zal genereren en hoe hieraan beantwoord zal worden inzake het voorzien van autoparkeerplaatsen.</li> </ul> <p>Autoparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 2,50</p>

	<p>m op 5,00 m. Ze moeten goed bereikbaar zijn en er moet ook voldoende manoeuvreerruimte voorzien zijn om veilig en comfortabel uit de autoparkeerplaats te rijden.</p> <p>Het voorzien van autoparkeerplaatsen waarbij men rechtstreeks dwars parkeert vanaf de openbare weg is verboden. De autoparkeerplaatsen kunnen via slechts een beperkt aantal inritten/uitritten (zie inrichtingsplan openbare wegen) ontsluiten op de openbare weg.</p> <p>Ontsloten via dit beperkt aantal inritten/uitritten, wordt het autoparkeren geclusterd georganiseerd.</p> <p>Een parkeercluster voorzien buiten de aangegeven zone voor bebouwing is niet toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Op het betreffend lot dient een fietsparkeernorm gerealiseerd te worden van twee fietsstalplaatsen per woongelegenheden vermeerderd met één bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer meer dan één (bv. 2 slaapkamers = 3 fietsstalplaatsen).</li> </ul> <p>De fietsstalingen moeten vanaf het openbaar domein goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor de fietser.</p> <p>De fietsstalingen dienen diefstalveilig en overdekt voorzien te worden.</p> <p>Fietsparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 1,80m op 0,40m. Achter de fietsstalplaats dient voldoende manoeuvreerruimte (minimaal 1,80m) voorzien te worden om veilig en comfortabel uit de fietsparkeerplaats te rijden</p> <p>Voor andere functies dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een mobiliteitsnota gevoegd te worden waaruit blijkt welke mobiliteit deze functie zal genereren en hoe hieraan beantwoord zal worden inzake het voorzien van fietsparkeerplaatsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o De loten dienen elk te beschikken over een opstelplaats voor brandweervoertuigen, conform de vigerende regelgeving.</li> <li>o De onbebouwde ruimte wordt voor minimaal 50% ingericht met streek- en standplaatseigen groenvoorzieningen. Indien bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de onbebouwde groene ruimte wordt ingericht en/of gewijzigd, dan dient een groenbeplantingsplan toegevoegd te worden.</li> </ul>
--	--

## SOCIALE KAVELS

### 6. Zone voor woningbouw - ZONE F

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze voorschriften zijn van toepassing op loten 61 tot en met 68, de loten 69 tot en met 77 en de loten 78 tot en met 88.

#### 6.1 hoofdbestemming:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De loten zijn bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen. De woonfunctie is de hoofdfunctie, Garages en fietsstalplaatsen vallen eveneens onder de woonfunctie.

## 6.2. Nevenbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De creatie van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen is toegelaten.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en heeft een totale maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup></p>

## 6.3 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De loten 61, 64, 65, 68, 69, 77, 78 en 88 zijn bestemd voor halfopen bebouwing.</p> <p>De loten 62 tot en met 63, de loten 66 tot en met 67, de loten 70 tot en met 76 en de loten 79 tot en met 87 zijn bestemd voor gesloten bebouwing.</p>

## 6.4 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De inplantingzones, bouwbreedte en zijdelingse bouwvrije stroken worden weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorbouwlijn, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, is verplichtend te volgen.</p> <p>De bouwlijn van de zijgevel van loten 77 en 78 is voor minimaal 50% verplichtend te volgen.</p> <p>Insprongen ten opzichte van de voorbouwlijn bedragen maximaal 3m.</p> <p>Voor de loten 61 tot en met 68 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op verdieping.</p> <p>Voor de loten 69 tot en met 77 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 78 tot en met 80 bedraagt de bouwdiepte maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Voor de loten 81 tot en met 88 bedraagt de bouwdiepte maximaal 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p>Bovenop de diepere gelijkvloerse aanbouw kan een dakterras worden ingericht. De maximale diepte van het dakterras bedraagt 15m ten opzichte van de voorbouwlijn. Het resterende deel wordt onbetreedbaar ingericht (uitgezonderd onderhoudswerken) en afgewerkt met een groendak.</p>

## 6.5 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De woningen op de loten 61 tot en met 68 tellen twee bouwlagen en één woonlaag onder een hellend dak. Platte daken zijn voor het hoofdgebouw niet toelaatbaar.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5, 50m en maximaal</p>

	<p>6,50m voor de eerste 12,00m-zone vanaf de voorbouwlijn. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de bovenzijde van de kroonlijst.</p> <p>De woningen op de loten 69 tot en met 88 tellen twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag met plat dak. De afstand van de teruggetrokken derde bouwlaag tot de voor- en achtergevel bedraagt minimaal 3,00m. De hoogte van de tweede bouwlaag bedraagt maximaal 6,50m. De totale hoogte, inclusief de derde bouwlaag, bedraagt maximaal 9,50m. De zone tussen de teruggetrokken bouwlaag en de voor- en achtergevel kan worden ingericht als dakterras.</p> <p>De kroonlijsthoogte voor de diepere gelijkvloerse aanbouw wordt beperkt tot 3,60m.</p> <p>De diepere gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak.</p> <p>De helling der dakvlakken bedraagt maximaal 40° voor de eerste 12,00m-zone vanaf de voorbouwlijn.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 2/3 van de totale gevelbreedte en de afstand tot de zijgevels minimaal 0,60m bedraagt. De hoogte van een dakuitbouw bedraagt maximaal 3,00m ten opzichte van de kroonlijsthoogte.</p> <p>Geveluitbouwen zijn toegelaten aan voorgevels en achtergevels voor zover de totale breedte beperkt blijft tot 1/3 van de totale gevelbreedte per woongelegenheid en de afstand tot de zijgevel minimaal 0,60m bedraagt. De geveluitbouw wordt beperkt tot een afstand van 1,00m ten opzichte van de voorgevel.</p> <p>De vloerpas bevindt zich maximaal 0,35m boven het peil van de as van de voorliggende straat.</p>
--	--

## **6.6. Verschijningsvorm**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving. Alle gevels, zowel voor- als zijgevels, die aan het openbaar domein palen of direct zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, dienen de kwaliteit van een voorgevel te bezitten. Deze gevels kunnen in geen geval worden opgevat als blinde gevels.</p> <p>De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. Het hoofdmateriaal dient gevelsteen of mineraal pleisterwerk te zijn.</p> <p>De gebruikte materialen voor hellende dakvolumes dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen, zink of leien.</p>

## **7. Zone voor parkeren**

### **7.1 Bestemming:**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze zone is bestemd voor de inrichting van niet-overdekte autoparkeerplaatsen.



## 7.2. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Alle verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>De oprichting van overdekte constructies is verboden.</p> <p>Autoparkeerplaatsen hebben een minimale breedte van 2,50m en een minimale lengte van 5,00 m.</p> <p>Autoparkeerplaatsen moeten goed bereikbaar zijn en er moet ook voldoende manoeuvreerruimte voorzien zijn om veilig en comfortabel uit de autoparkeerplaats te rijden.</p> <p>De ruimte die niet wordt verhard, moet worden ingericht met streek- en standplaatseigen groenvoorzieningen. Er moeten minimaal drie hoogstambomen voorzien worden op het inrichtingsplan die voldoende wortelruimte hebben en voldoende ruimte voor uitgroei van de kruinen.</p> <p>Indien bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de onbebouwde groene ruimte wordt ingericht en/of gewijzigd, dan dient een groenbeplantingsplan toegevoegd te worden.</p> <p>De zuidwestelijke en de zuidoostelijke perceelgrenzen van lot 60 worden afgesloten met een zwarte paal-en-draadafsluiting met een maximale hoogte van 2,00m en dient op 0,50m achter deze draadafsluiting een haag in haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>, 5st per lopende meter) met een hoogte van 2,00m voorzien worden. Deze hagen worden ingetekend op het plan van de stedenbouwkundige aanvraag en worden door de bouwheer gerealiseerd uiterlijk in het eerste plantseizoen volgende op de ingebruikname van de woningen.</p>

## 8. Zone voor bijgebouwen

### 8.1 bestemming:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	De bijgebouwen zijn bestemd voor opslag van normale bij eengezinswoning en private tuin horende goederen en hobby-activiteiten

### 8.2 inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De inplantingszones, de bouwbreedte, de bouwdiepte en de zijdelingse bouwvrije stroken worden weergegeven op het verkavelingsplan.

### 8.3.bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het bijgebouw telt maximaal 1 bouwlaag. De maximale hoogte is beperkt tot 3,50m.

## 9. Voortuinstrook

### 9.1 inrichtingselementen:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	<p>Minimaal 50% van de voortuinstrook wordt ingericht met streek- en standplaatsseigen groenvoorzieningen.</p> <p>In de voortuinstrook zijn enkel verhardingen in functie van de strikt noodzakelijke toegang naar een inkomdeur en/of garage toelaatbaar, alsook de plaatsing van kleinschalige tuinconstructies, zoals tuinornamenten en brievenbussen.</p> <p>Voor de loten 23 loten met 57, de loten 61 tot en met 91 en de loten 104 tot en met 114 bedraagt de breedte van de strikt noodzakelijke toegang voor een garage maximaal 3,00m per lot; de breedte van de strikt noodzakelijke toegang voor de voordeur bedraagt maximaal 1,50m per lot.</p> <p>De strikt noodzakelijke toegangen van deze loten worden maximaal gegroepeerd.</p> <p>Voor de loten 2, 3, 4, 58, 60 en 115 worden slechts een beperkt aantal toegangsmogelijkheden voorzien op de openbare weg (zie inrichtingsplan openbare wegenis).</p>

### 9.2 afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De afsluitingen in de voortuinstrook bestaan uit een streek- en standplaatsseigen haag, al dan niet gecombineerd met een paal- en draadconstructie. Paal en draad heeft een maximale hoogte van 1,00m; de haag een maximale hoogte van 1,20m.</p> <p>Daar waar op het verkavelingsplan een specifieke haag wordt aangegeven (palend aan het openbaar domein) wordt de perceelsgrens afgesloten met een zwarte paal-en-draadafsluiting met een maximale hoogte van 2,00 m en dient op 0,50m achter deze draadafsluiting een haag in haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>, 5st per lopende meter) met een hoogte van 2,00m voorzien worden. Deze hagen worden ingetekend op het plan van de stedenbouwkundige aanvraag en worden door de bouwheer gerealiseerd uiterlijk in het eerste plantseizoen volgende op de ingebruikname van de woningen.</p>

## 10. Zone voor tuinen

### 10.1 reliëfwijziging:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	<p>Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan i.f.v. het realiseren van een terras en/of optimale overgang tussen de gelijkvloerse vloer van de woning en het natuurlijk maaiveld van de tuin.</p> <p>Reliëfwijzigingen die de natuurlijke afwatering bemoeilijken worden niet toegelaten.</p>

## **10.2 verharding en groenvoorziening**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>Alle verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Uitzondering hierop vormen verhardingen i.f.v. terrassen, mits deze afwateren naar de omgevende tuinruimte toe.</p> <p>Voorstel: De totale verharde oppervlakte aan verhardingen, inclusief terras en niet-overdekte constructies bedraagt maximaal 50%, Minimaal 50% van de tuinzone wordt ingericht met streek- en standplaatseigen groenvoorzieningen.</p>

## **10.3 overdekte tuinconstructies en gebouwen in de tuin :**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>Overdekte tuinconstructies en gebouwen in de tuin dienen te worden opgericht in de zone voor bijgebouwen.</p>

## **10.4 afsluitingen :**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<p>De afsluitingen in de zij- en achtertuinen bestaan uit een streek- en standplaatseigen haag, al dan niet gecombineerd met een paal- en draadconstructie en/of een houten afsluiting. Beiden hebben een maximale hoogte van 2,00m.</p> <p>Daar waarop het verkavelingsplan een specifieke haag wordt aangegeven (palend aan het openbaar domein) wordt de perceelsgrens afgesloten met een zwarte paal-en-draadafsluiting met een maximale hoogte van 2,00m en dient op 0,50m achter deze draadafsluiting een haag in haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>, 5 st per lopende meter) met een hoogte van 2,00m voorzien worden. Deze hagen worden ingetekend op het plan van de stedenbouwkundige aanvraag en worden door de bouwheer gerealiseerd uiterlijk in het eerste plantseizoen volgende op de ingebruikname van de woningen.</p>

# **11. Zone voor de garagebouw**

## **11.1 bestemming:**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van gebouwen voor stallen van voertuigen en/of opslag van normale bij ééngezinwoning en private tuin horende goederen en hobby-activiteiten.</p>

### 11.2 inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De inplantingszones, de bouwbreedte, de bouwdiepte en de zijdelingse bouwvrije stroken worden weergegeven op het verkavelingsplan.

### 11.3 bouwvolume :

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bebouwing telt maximaal één bouwlaag. De maximale hoogte bedraagt 3,50m. De garagebouw wordt afgewerkt met een groendak.

### 11.4 verschijningsvorm :

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. Het hoofdmateriaal dient gevelsteen of mineraal pleisterwerk te zijn.

## 12. Zone voor manoeuvreerruimte

### 12.1 bestemming:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze zone is bestemd als manoeuvreerruimte om de aanpalende zone voor garagebouw op een comfortabele wijze te kunnen gebruiken.

### 12.2 inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De inplantingszone wordt weergegeven op het verkavelingsplan.

### 12.3 inrichtingselementen :

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De zone wordt verhard met waterdoorlatende materialen, tenzij omwille van andere sectorale regelgeving niet-waterdoorlatende verharding zou vereist zijn. Aan de perceelsgrenzen met de loten 91, 80, 79 en 93 wordt een plantvak voorzien met een minimale breedte van 1,00m i.f.v. een streek- en standplaatseigen haag.

### 13. Zone voor gemeenschapsvoorziening

#### 13.1 bestemming:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze zone is bestemd voor de oprichting van gebouwen en constructies in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

#### 13.2 inrichtingselementen :

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De maximale hoogte van de gebouwen/constructies bedraagt 3,50m. Deze zone kan worden verhard met waterdoorlatende materialen, tenzij omwille van andere sectorale regelgeving niet-waterdoorlatende verharding zou vereist zijn.

### 14. Zone openbaar domein

#### 14.1 bestemming:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens besluit CBS d.d. 14/11/2016	Deze zone is bestemd voor het inrichten van het openbaar domein