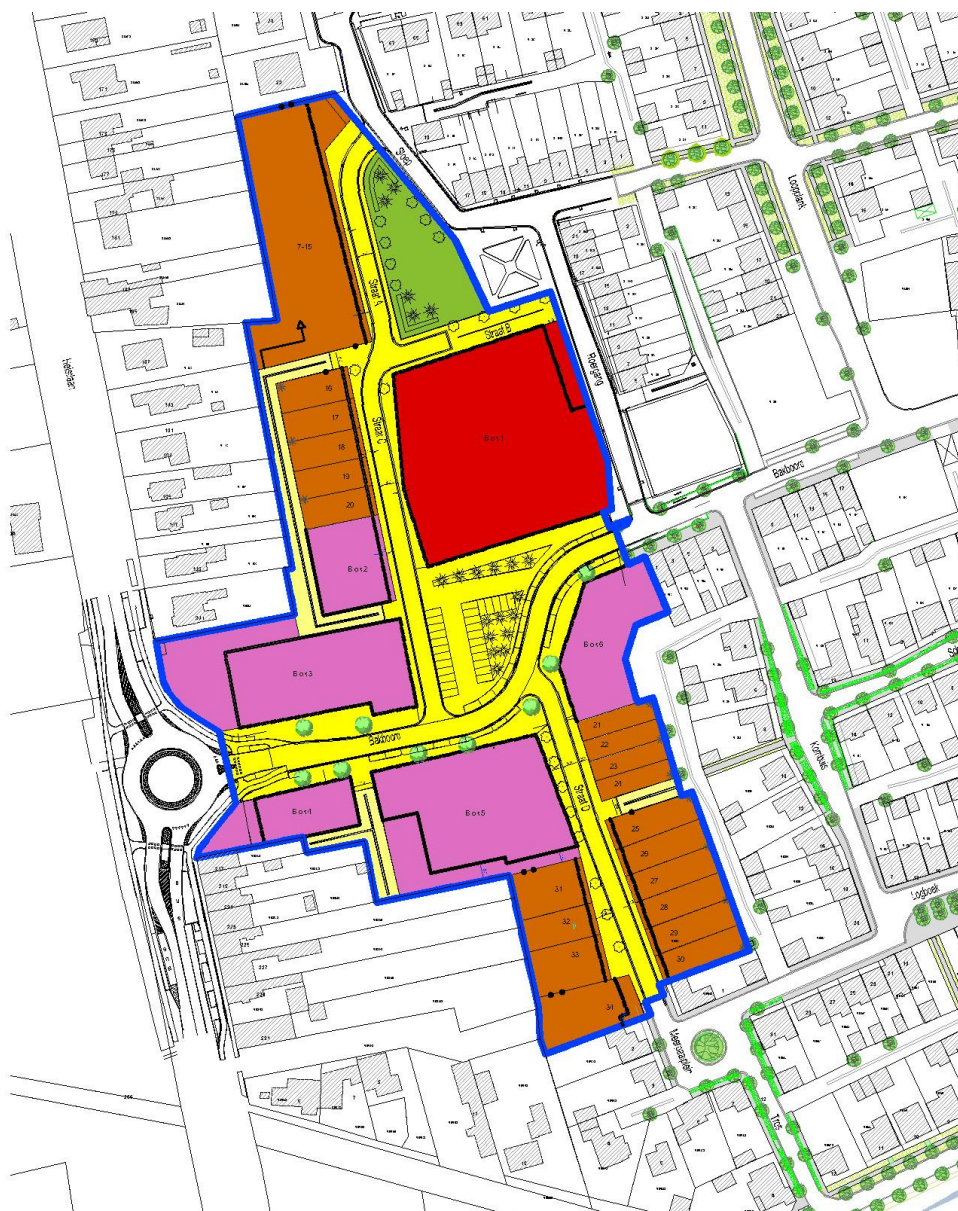


Verkaveling Heulebrug fase 2 deel West

Verkavelingsvoorschriften



Inlichtingen en coördinaten van de aanvrager:

Aanvrager:

Het Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf van Knokke-Heist

AGSO Knokke-Heist Afdeling Stadsontwikkeling

't Walletje 104 bus 101 | 8300 Knokke-Heist | www.agsoknokke-heist.be

T 050 44 25 00 | F 050 44 25 20 | E info@agsoknokke-heist.be

Rudi Neiryndck

algemeen manager

Inhoud

Algemeen	6
Definities.....	7
Bijzondere bepalingen	8
Zone 1: centrumzone voor gesloten bouwblok	9
1. Bestemming	9
2. Voorgevels	9
3. Hoogtes.....	9
4. Daken.....	10
5. Muren	10
6. Openingen.....	10
7. Elementen	11
8. Bebouwbare oppervlakte	11
9. Garages.....	11
Zone 2: centrumzone voor multifunctionele gebouwen	13
1. Bestemming	13
2. Voorgevels	13
3. Hoogtes.....	14
4. Daken.....	15
5. Muren	16
6. Openingen.....	16
7. Elementen	17
8. Bebouwbare oppervlakte	18
9. Garages.....	19
Zone 3: randzone voor eengezinswoningen	20
1. Bestemming	20
2. Voorgevel	20
3. Hoogtes.....	21
4. Daken.....	22
5. Muren	23
6. Openingen.....	24
7. Elementen	25
8. Bebouwbare oppervlakte	26
9. Garages.....	27
Zone 4: openbare binnenstraten.....	30
1. Bestemming en inrichting.....	30
Zone 5: openbare wegeniszone	31
2. Bestemming en inrichting.....	31
Zone 6: openbare groenvoorzieningen en paden	32
1. Bestemming en inrichting.....	32
Bijlagen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Verkavelingsvoorschriften

Algemeen

De bepalingen van deze reglementering zijn verplichtingen wanneer vooraf gegaan door “dienen” (dient) en zijn optioneel wanneer vooraf gegaan door “kunnen” (kan).

Doel:

Deze verkaveling Heulebrug fase 2 deel West kan in meerdere fasen worden gerealiseerd en heeft als hoofdbestemming wonen, zowel sociaal als betaalbaar. De eengezinswoningen worden gerealiseerd op bescheiden percelen in aaneengesloten, half-vrijstaande en gekoppelde bebouwing met tuin en deels als groepswoningbouw. Ook kan de woonbestemming gerealiseerd worden onder de vorm van meergezinswoningen, met aanpalende en/of losstaande autobergplaatsen. Ook (half-) ondergrondse autobergplaatsen kunnen gerealiseerd worden.

In deze verkaveling zijn ook toegestaan: vrije beroepen, diensten en detailhandel, horeca in enkele specifieke delen van de verkaveling. Overheidsgebouwen, gemeenschapsvoorzieningen en bed & breakfast gericht op een toeristisch kortverblijf met maximaal zeven kamers kunnen ook gerealiseerd worden in deze verkaveling van de woonwijk Heulebrug.

Met de verkavelingen Heulebrug fase 2 deel West en deel Oost wensen het gemeentebestuur van Knokke-Heist, het AGSO Knokke-Heist en de West-Vlaamse intercommunale wvi een kwalitatieve gemengde woonwijk te realiseren met sociale en betaalbare woonentiteiten.

De bedoeling van deze reglementering is om de vormgeving van de gebouwen te laten aansluiten met de traditionele lokale baksteenbouwstijl. Deze reglementering dient te worden geïnterpreteerd met dit doel voor ogen: het realiseren van een harmonische beeldkwaliteit waarbij de klemtoon ligt op de traditionele lokale bouwstijl. Enkel voor specifieke deelzones kan een andere beeldkwaliteit gerealiseerd worden zoals aangegeven in de stedenbouwkundige voorschriften.

Om te kunnen worden vergund dienen de gebouwen die dienen te beantwoorden aan de traditionele bouwstijl te gelijken op bouwwerken van vóór de twintigste eeuw. Ontwerpers op zoek naar referenties moeten zich richten naar de architectuur van het prille Knokke-Heist, alsook naar Damme en Brugge (Begijnhof). Ook de gerealiseerde architectuur van de eerste ontwikkeling van de woonwijk Heulebrug kan als inspiratie gebruikt worden.

Ook de gebouwen met een andere na te streven beeldkwaliteit dienen te getuigen van het nodige respect en passende volumetrie ten aanzien van de overheersende beeldkwaliteit van de traditionele lokale polderbouwstijl. Dit is in deze verkaveling Heulebrug Fase 2 deel West het geval voor het perceel gelegen in zone 1: centrumzone voor gesloten bouwblok.

Definities

- Perceelsgrenzen:

De op het bestemmingsplan aangeduide grenzen van een perceel, die zullen samenvallen met de kadastrale grenzen van het perceel. Perceelgrenzen die palen aan het openbaar domein zijn rooilijnen.

- Voorgevel:

Een gevel van een gebouw welke zichtbaar is vanaf de openbare wegeniszone en daardoor onderworpen is aan de speciale voorgevelbepalingen van de reglementering. Gevels uitsluitend zichtbaar vanuit een binnenstraat of pad (= achtergevels) dienen niet beschouwd te worden als voorgevels en zijn derhalve niet onderworpen aan de voorgevelbepalingen. Wil men aantonen dat een gevel van een gebouw geen voorgevel is, en aldus niet aan de geldende voorgevelbepalingen dient te voldoen, dient men dit te doen door middel van een gezichtsveldanalyse. Dit ontslaat de bouwheer niet van het feit dat hij ook zijn achtergevel dient voor te leggen aan het HPC bij zijn aanvraag tot preadvies van zijn bouwvoorstel. Een woning op een hoekperceel heeft per definitie drie gevels die onderworpen zijn aan de voorgevelbepalingen: de gevel aan de voorliggende rooilijn, de gevel aan de zijdelingse rooilijn en de achtergevel van de woning die zichtbaar is vanaf de zijdelingse openbare wegeniszone.

- Voorgevellijn of verplichte voorbouwlijn:

De grens welke de plaats van de voorgevel vastlegt binnen het perceel. De voorbouwlijn kan samenvallen met de rooilijn. Deze lijn staat per perceel aangeduid op het verkavelingsplan.

- Straatmuur:

Een structuur welke voldoet aan de verplichte voorbouwlijn bij het ontbreken van een voorgevel. Het uitzicht van de straatmuur wordt omschreven in de reglementering, zie Muren.

- Binnenstraat:

Openbare wegenis met semi-privaat karakter, functioneel bestemd voor voetgangers- en fietsersdoorgang en het ontsluiten van de parkeerplaatsen en garages van de aangrenzende percelen.

- Streekeigen haag:

In deze verkaveling worden als streekeigen hagen beschouwd:

- Carpinus betulus (haagbeuk),
- Ulmus minor (gladde olm of iep),
- Fagus sylvatica (beuk),
- Ligustrum vulgare (gewone liguster),
- Ilex aquifolium (hulst),
- Taxus baccata (taxus).

Enkel deze haagsoorten mogen aangewend worden als erfscheidingen binnen de verkaveling, zowel op de private percelen als op het openbaar domein.

- Streekeigen boom:

In deze verkaveling worden als streekeigen bomen beschouwd:

- Salix alba (knotwilg),
- Carpinus betulus (haagbeuk),
- Fraxinus excelsior (es),
- Ulmus laevis (steeliep),
- Tilia cordata (winterlinde),
- alle inheemse fruitboomsoorten.

Bijzondere bepalingen

De stedenbouwkundige en architectonische reglementering Heulebrug wordt bepaald aan de hand van twee documenten. Ten eerste door deze verkavelingsvoorschriften en ten tweede door het bijbehorende verkavelingsplan.

Het Heulebrug Charretteboek van Duany Plater-Zyberk & Co. en Léon Krier kan als aanduiding dienen van de gewenste architectuur inzake de traditionele polderarchitectuur.

Het Heulebrug planningscomité (HPC) dient te fungeren als de aanbevelingscommissie aan het College van burgemeester en schepenen. Het HPC zal zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van de wvi, het AGSO, een door de burgemeester aangeduide architect en/of stedenbouwkundige en ambtenaren van de gemeente.

De vergadering zal worden voorgezeten door de burgemeester of door zijn afgevaardigde.

Dit Heulebrug planningscomité dient te waken over de toepassing van de stedenbouwkundige en architectonische reglementering en geeft advies aan het College van burgemeester en schepenen.

Het bouwdoossier, alsook alle veranderingen aan de voorgevel van reeds vergunde gebouwen dienen voorafgegaan door een bouwvoorstel.

Dit bouwvoorstel dient te worden voorgelegd aan het Heulebrug planningscomité, en moet op schaal 1/100 worden opgemaakt en zal een benaderend beeld geven van de inplanting, de opvatting van de bouwvolumes en de dakvlakken en de muurelementen en de schematische voorstelling van de voorgevel met materiaalaanduidingen.

Op basis van dit bouwvoorstel wordt door het Heulebrug planningscomité een preadvies uitgebracht.

De definitieve stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften (= de stedenbouwkundige en architectonische reglementering) en rekening te houden met het preadvies omtrent het ingediend bouwvoorstel.

Het bouwdoossier dient tevens een waarheidsgetrouw gekleurde geveltekening te bevatten van alle vanaf de aanliggende openbare wegeniszone zichtbare voorgeveldelen, inclusief van de afwerking van de gemene muren die permanent zichtbaar zullen blijven.

De vormgeving van de bouwwerken dient rekening te houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit betekent dat zowel het volume als de vormgeving een verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.

De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn beantwoordend aan het gewenste architectonische geheel van de verkaveling.

Samenvoegen en opnieuw opsplitsen van loten is toegestaan indien er geen vermindering van het aantal bebouwbare percelen wordt bekomen. De perceelsbreedte dient echter minimum 6,5 meter en maximum 22 meter te bedragen in geval van eengezinswoningen.

De terreinbezetting wordt onder andere bepaald volgens het "Platting system" of "Perceelsbezettingssysteem" zoals opgenomen achteraan deze stedenbouwkundige en architectonische reglementering.

De terreinbezettingvoorschriften primeren evenwel op dit perceelsbezettingssysteem.

Zone 1: centrumzone voor gesloten bouwblok

1. Bestemming

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Het stedenbouwkundig concept voor dit perceel in de zone 1: centrumzone voor gesloten bouwblok is dat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>de randen van het perceel bezet worden door voorgevels die niet moeten voldoen aan de specifieke beeldkwaliteit van de traditionele polderarchitectuur zoals aangegeven voor de overige gebouwen in deze verkaveling en in het masterplan Heulebrug,</i> ▪ <i>er in het binnengebied van dit omsloten bouwblok op maaiveld niveau en/of op de niet-gelijkvloerse niveaus een open semi-private binnenruimte wordt gerealiseerd,</i> ▪ <i>er een contrasterende architectuur wordt gerealiseerd qua volumetrie en gevelgeving maar met voldoende respect qua materiaalgebruik met de omliggende gebouwen maar dan binnen een hedendaagse baksteenarchitectuur.</i> 	<p>Deze zone is bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van meergezinswoningen, huisvesting binnen de gezondheidssector, overheidsgebouwen en openbare gebouwen of een combinatie van deze.</p> <p>Als nevenbestemming kunnen ook detailhandel, diensten, kantoren, locaties voor vrije beroepen, cafés en restaurants.</p> <p>Lunaparken en speelhallen, dancings, tank- en servicestations zijn echter verboden.</p> <p>De gebouwen dienen niet te beantwoorden aan de gewenste traditionele polderarchitectuur zoals de gebouwen in de zones 2 en 3 van deze verkaveling of zoals in de verkaveling Heulebrug Fase 1.</p> <p>Binnen deze zone dienen er minstens 50 wooneenheden te worden gerealiseerd te worden.</p> <p>Duiventillen en dierenkennels zijn verboden.</p>

2. Voorgevels

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Minstens 70% van de verplichte voorbouwlijn op de rand van dit perceel dient ingevuld te worden met voorgevels van het gesloten bouwblok.</p>

3. Hoogtes

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Binnen deze bepalingen van minimale vrije hoogtes voor de gelijkvloerse bouwlaag en de andere (niet-gelijkvloerse) bouwlagen en de maximale kroonlijsthoogte van 13 meter dient het programma van het gesloten bouwblok gerealiseerd te worden.</i></p> <p><i>Hierbij dient het bouwblok overwegend vier bovengrondse bouwlagen te tellen waarbij middels tussenniveaus in beperkte mate ook een vijfde bouwlaag kan gerealiseerd worden. Deze vrijheidsgraad in hoogte voor de bouwlagen is bedoeld om een ruimtelijk kwalitatief spel van split-levels, hogere ruimtes en vides mogelijk te maken en niet om een maximalisatie van het bouw-</i></p>	<p>Het pas gelijkvloers dient gelegen te zijn op maximaal 1 meter boven het niveau van de boordsteen van rijweg in de omliggende openbare wegeniszone. De inkomdorpels op maaiveldniveau mogen lager voorzien worden.</p> <p>De vrije hoogte van het gelijkvloers dient minimaal 2,70 meter te bedragen. De andere vrije verdiepingshoogtes dienen minimaal 2,50 meter te bedragen.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte is 13 meter boven het pas gelijkvloers</p>

programma te bekomen.

Doelstelling van de terugsprong in verplichte voorbouwlijn en de bouwhoogte tot 3 bouwlagen te beperken in de noordoostelijke hoek van dit perceel is om een passende schaalovergang te realiseren met de omliggende bebouwing, met name de eengezinswoningen in de straat Roergang tegenover deze hoek van dit perceel in Zone 1.

Ter hoogte van de verplichte voorbouwlijn die niet samenvalt met de rooilijn dient de bouwhoogte beperkt te worden tot maximaal 10 meter boven het pas gelijkvloers, en dit voor minstens de lengte van deze terugsprong van de verplichte voorbouwlijn t.o.v. de voorliggende rooilijn.

4. Daken

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Zie toelichting hiervoor betreffende de passende schaalovergang van de Noordoostelijke hoek van dit perceel gelegen in de zone 1 t.a.v. de omliggende eengezinswoningen in de straat Roergang.</i></p> <p><u>Gabarietregel</u> Met de gabarietregel wordt de afstandsregel bedoeld voor gebouwen of gebouwdelen t.o.v. een bepaalde grens. In deze verkaveling wordt de gabarietregel gedefinieerd als de minimale afstand van een gebouw of gebouwdeel tot een aangeduide grens (vb. perceelsgrens, zone-grens, rand van de bebouwing) is gelijk aan de hoogte van het gebouw of gebouwdeel. Deze regel wordt ook de 45°-regel genoemd onder deze vorm van gelijke afstand aan de hoogte.</p>	<p>De daken van het gesloten bouwblok zijn vrij qua vormgeving, dus platte daken kunnen.</p> <p>De daken mogen echter niet hoger reiken dan 16 meter boven het pas gelijkvloers.</p> <p>Ter hoogte van de verplichte voorbouwlijn die niet samenvalt met de rooilijn op het verkavelingsplan dienen de daken niet hoger te reiken dan 13 meter boven het pas gelijkvloers.</p> <p>Deze maximale dakhoogtes kunnen maar gerealiseerd worden binnen de gabarietregel t.o.v. de randen van de bebouwing.</p> <p>De gebouwdelen die hoger reiken dan de respectievelijke maximale kroonlijsthoogtes dienen overwegend in hellende vlakken gerealiseerd te worden.</p>

5. Muren

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Bedoeling is om de hedendaagse vormtaal van het gesloten bouwblok in een moderne baksteen architectuur of architectuur gekenmerkt door natuurlijke afwerkingsmaterialen (gebakken klei, hout, glas,...) uit te werken zodat deze op een respectvolle manier contrasteert met de traditionele polderarchitectuur van de omliggende gebouwen.</i></p>	<p>Voorgevels dienen overwegend te worden afgewerkt in baksteen of gebakken aarde producten.</p> <p>In ondergeschikte mate kunnen ook andere gevelmaterialen aangewend worden in de voorgevels.</p>

6. Openingen

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Gezien er niet alleen geen verhoudingsregels van toepassing zijn maar er ook een andere vormtaal en gevelcompositie kan nagevolgd worden dan bij de traditionele polderarchitectuur</i></p>	<p>Er zijn geen verhoudingsregels van toepassing voor de openingen in de voorgevels van het gesloten bouwblok.</p>

kunnen de voorgevels van het gesloten bouwblok in een grote mate van architecturale vrijheid uitgewerkt worden.

Wel dienen de gelijkvloerse voorgeveldelen een voldoende open relatie aan te gaan met de omliggende openbare wegeniszone. Het aantal blinde en dus stedenbouwkundig doodge gevelvlakken dient beperkt te worden.

7. Elementen

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Utilitaire installaties op daken dienen in een samenhangend architecturaal concept verwerkt te worden met de gehele architectuur van dit bouwblok die niet dient te voldoen aan de traditionele lokale bouwstijl die gehanteerd wordt voor de rest van de verkaveling. Dus het gewoon dagzomend plaatsen van standaard utilitaire constructies of elementen zonder enige architecturale vertaling of omkleding is uit den boze. Er zijn mogelijkheden binnen de overwegend hellende dakvlakken die toegelaten zijn tussen de maximale kroonlijsthoogtes en de maximale nokhoogtes binnen dit bouwblok.</i></p>	<p>Satellietschotels zijn verboden uitgezonderd wanneer zij uitsluitend zichtbaar zijn vanaf het private terrein of het open binnengebied in het gesloten bouwblok.</p> <p>Utilitaire dak- en geveldoorsteken (zoals rookafvoerbuizen, dampkapuitlaten, ventilatieonderdelen, enzovoorts) mogen niet zichtbaar zijn aan de voorgevels. Deze dienen ofwel middels een geschikte planorganisatie uit te monden in de geveldelen en de dakdelen die niet als voorgevel worden beschouwd. Of deze dienen mee architectonisch opgenomen te worden in de architectuur van gevels en/of dak.</p>

8. Bebouwbare oppervlakte

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Doelstelling van deze zone 1 voor een gesloten bouwblok is om een omsloten binnenhof te realiseren centraal op het perceel dat een groene hofinrichting dient te kennen en een kwalitatief uitzicht dient te vormen voor het programma in de bebouwing langs de randen.</i></p>	<p>De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij. Er dient een open binnengebied op dit perceel gerealiseerd te worden van minstens 550 m² die een groene inrichting (bomen, gras, enz.) dient te kennen.</p> <p>De bouwdiepte op de verdiepingen is maximaal 16 meter ten opzichte van de verplichte voorbouwlijn.</p>

9. Garages

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Per woongelegenheid dient er minstens een parkeerplaats op het eigen perceel voorzien te worden.</p> <p>Geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten</p> <p>De parkeerplaatsen binnen dit gesloten bouwblok dienen gegroepeerd te worden en middels</p>

	<p>maximaal twee toeritten ontsloten te worden op de omliggende openbare wegeniszone.</p> <p>De hellingen tot de ondergrondse niveaus dienen volledig op het private terrein gerealiseerd te worden.</p> <p>De eerste vier meter van deze hellingen voor de openbare binnenstraat mogen slechts een helling hebben van maximaal 4°.</p>
--	---

Zone 2: centrumzone voor multifunctionele gebouwen

1. Bestemming

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Er zijn vijf percelen in de verkaveling gelegen in deze zone 2: centrumzone voor multifunctionele gebouwen, met name de percelen met de nummers 2 tot en met 6.</i></p> <p><i>Op de percelen 2, 4 en 6 zijn de woongelegenheden bedoeld als sociale huisvesting.</i></p>	<p>Deze zone is bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van meergezinswoningen, overheidsgebouwen en openbare gebouwen of een combinatie van deze.</p> <p>Als nevenbestemming kunnen ook detailhandel, diensten, kantoren, locaties voor vrije beroepen, horeca, inclusief B&B.</p> <p>Lunaparken en speelhallen, dancings, tank- en servicestations zijn echter verboden.</p> <p>Deze gebouwen dienen te beantwoorden aan de gewenste traditionele polderarchitectuur zoals ook in de verkaveling Heulebrug Fase 1.</p> <p>Duiventillen en dierenkennels zijn verboden.</p> <p>Binnen het perceel 2, 4 en 6 dienen de woongelegenheden als sociale huisvesting te worden gerealiseerd. Er dienen minstens 30 sociale woongelegenheden op te worden gerealiseerd.</p> <p>Binnen het perceel 3 en 5 dienen er minstens 40 woongelegenheden te worden gerealiseerd.</p>

2. Voorgevels

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Materialisatie en maatvoering van de straatmuur worden beschreven bij de muurbepalingen onder 5. Muren.</i></p> <p><i>In het geval van perceel 6 is een scheidsmuur aanwezig op de westelijke zijperceelsgrens.</i></p> <p><i>In het geval van perceel 2 en 6 loopt de verplichte voorbouwlijn door over de aanpalende percelen (respectievelijk perceel 20 en 21).</i></p>	<p>Gebouwen dienen hun voorgevel op de verplichte voorbouwlijn te plaatsen over een afstand van minimum 70% van de perceelsbreedte.</p> <p>Het resterende deel van de verplichte voorbouwlijn dient te worden opgevuld door een straatmuur.</p> <p>Geveluitbouwen aan voorgevels dienen niet verder dan 1 meter voorbij de verplichte voorbouwlijn te komen. Deze geveluitbouwen dienen een vrije hoogte van minstens 2,5 meter boven het maaiveld aan te houden indien deze boven de zone 5: openbare wegoniszone komen.</p> <p>Indien er een scheidsmuur aanwezig is langs een zijperceelsgrens dan dient het gebouw hier tegenaan te bouwen.</p> <p>Indien de verplichte voorbouwlijn op het perceel onafgebroken doorloopt over aanpalende bouwpercelen dan dient het gebouw verplicht tot tegen de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met deze percelen ingeplant te worden.</p>

<p><i>De bepalingen uit het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten blijven onverminderd gelden.</i></p>	<p>Indien er gebouwd wordt op een zijperceelsgrens dient de aldaar geplaatste scheidsmuur afgewerkt te worden in baksteen voorgevelparament, uitgezonderd voor deze delen die door aanpalende bebouwing bedekt worden.</p> <p>De vrijblijvende voorgevels en geveldelen dienen als een volwaardig voorgevel te worden afgewerkt. De bouwheer verantwoordelijk voor deze delen scheidsmuur die niet door aanpalende bebouwing bedekt wordt, staat in voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen met dezelfde materialen als de voorgevel.</p>
--	---

3. Hoogtes

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Gezien de bovenste vloerplaat op maximaal 10 meter kan liggen boven het pas gelijkvloers en gezien de kroonlijst ook op maximaal 10 meter boven het pas gelijkvloers kan gesitueerd zijn, kunnen er dus maximaal 3 bouwlagen onder de kroonlijst gerealiseerd worden en kan de vierde en laatste bouwlaag enkel in het dakvolume gerealiseerd worden. Een bijkomende vijfde bouwlaag in het dak is niet toegelaten</i></p> <p><i>Enkel indien de kroonlijsthoogte lager wordt voorzien is het mogelijk om in het dakvolume toch twee bouwlagen te realiseren zolang de vierde bouwlaag zich op maximaal 10 meter boven het pas gelijkvloers bevindt. Enige uitzondering is er voor het perceel nr. 4 waar de bovenste vloerplaat op maximaal 7 meter dient te zijn gesitueerd. Dit betekent een bouwhoogte van 2 bouwlagen onder de kroonlijsthoogte en nog een derde in het dakvolume bij deze maximale kroonlijsthoogte.</i></p> <p><i>Voor alle percelen in de zone 2: centrumzone voor multifunctionele gebouwen valt de verplichte voorbouwlijn samen met de voorliggende rooilijn. Het hoogteverschil aan de inkomdeur dient dan ofwel middels een terugsprong of portiek in de voorgevel en dus op eigen terrein opgelost te worden ofwel middels een kleine trappenpartij (al dan niet gecombineerd met een toegangshelling tot het pas gelijkvloers) die op het voorliggende openbaar domein wordt gerealiseerd. Dit naar analogie met gelijkaardige situaties in traditionele polderdorpen en -steden.</i></p>	<p>Het pas gelijkvloers voor woningen dient gelegen te zijn tussen 0,30 meter en 1 meter boven het niveau van de boordsteen van de voorliggende rijweg in de openbare wegeniszone. De inkomdorpels op maaiveldniveau mogen lager voorzien worden</p> <p>De eventuele gelijkvloerse ruimtes voor detailhandel, diensten, kantoren, vrije beroepen, cafés en restaurants kunnen hun gelijkvloers op minimum 0,10 meter boven het niveau van het voetpad ter hoogte van de rooilijn hebben.</p> <p>De vrije hoogte van het gelijkvloers dient minimum 2,70 meter te bedragen. De andere vrije verdiepingshoogtes dienen minimaal 2,50 meter te bedragen.</p> <p>Voor de percelen met de nummers 2, 3, 5 en 6 dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de bovenste vloerplaat op maximaal 10 meter te liggen boven het pas gelijkvloers van het gebouw, ▪ het gebouw minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen te tellen, ▪ de kroonlijst maximaal 10 meter boven het pas van het gelijkvloers te liggen. ▪ de kroonlijsthoogte niet meer dan 3,5 meter te verschillen met deze van de aanpalende bebouwing langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens en dit enkel in de eerste 5 meter van deze gemeenschappelijke zijperceelsgrens. <p>Voor het perceel 4 dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de bovenste vloerplaat op maximaal 7 meter te liggen boven het pas gelijkvloers van het gebouw, ▪ het gebouw minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen te tellen, ▪ de kroonlijst maximaal 7 meter boven het pas gelijkvloers te liggen.

4. Daken

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De klemtoon licht op passend traditionele vormgeving van de dakvolumes waarbij delen platdak mogen voorkomen zolang deze niet aldus waarneembaar zijn van de aanpalende openbare wegeniszone (en dus qua volumeschikkingen en dakvlakken worden verborgen) of indien deze platdak delen al dakterrassen zijn uitgevoerd.</i></p> <p><i>Dakvlakramen en zonnepanelen zijn enkel toegelaten in zover zij uitsluitend zichtbaar zijn vanaf het privaat domein of de aanpalende openbare binnenstraatzone.</i></p> <p><i>Dit betekent dat dakoversteken aan de kroonlijst niet toegelaten zijn uitgezonderd als deze beperkt overstekende dakranden met de kepers zichtbaar worden uitgevoerd. Dakoversteken aan de topgevels zijn niet toegelaten. Hoger opgetrokken gevels dan het dak kunnen wel evenals trapgevels.</i></p>	<p>De daken van de woningen dienen hellend en van symmetrische opzet te zijn, en nemen de traditionele vorm aan van driehoekige topgevels, echte mansarde daken, wolfsdaken of trapgevels.</p> <p>Platte daken zijn toegelaten indien deze niet waarneembaar zijn als platdak van de omliggende openbare wegeniszone.</p> <p>Platte daken die ondergeschikt zijn aan het hoofddak kunnen indien deze goed passen bij de traditionele architecturale vormgeving van het gebouw en op voorwaarde dat ze als dakterras of buitenruimte worden afgewerkt met balustrades in houten of houtimitatie.</p> <p>Dakkapellen zullen de traditionele vorm aannemen van topgevels, Vlaamse gevels, schilddaken of sleepdaken.</p> <p>Dakvlakramen en zonnepanelen zijn niet toegelaten aan de voorgevels en mogen niet zichtbaar zijn van op de aanpalende openbare wegeniszone.</p> <p>Dakbedekking van de hellende dakvlakken dient te bestaan uit enkele of dubbele gesloten stormpannen of uit Vlaamse pannen.</p> <p>Pannen ter hoogte van de aansluiting met de gevels (=kroonlijst) kunnen de dakrand niet overlappen tenzij daaronder een streklaag zit die haaks staat op de helling van het dak en beperkt uitspringt ten opzichte van het onderliggende metselwerk.</p> <p>Kant- en randpannen zijn niet toegelaten.</p> <p>De dakpannen dienen de natuurlijke gebakken kleikleur te hebben binnen de kleurschakering van oranje-rood naar roodbruin.</p> <p>De onderste dakranden ter hoogte van de kroonlijst dienen vlak te liggen met de muur, wanneer zij uitsteken dienen ze te zijn opengewerkt met de hondjes of kepers zichtbaar (uiteinden van de kepers dienen dus zichtbaar te zijn).</p> <p>Boeiboorden aan topgevels zijn verboden.</p> <p>De dakhellingen van het hoofddak dienen minimaal 45° en maximaal 60° te bedragen ten opzichte van het horizontale.</p> <p>De helling van ondergeschikte hellende daken of dakkapellen dient een minimale hellingshoek te</p>

	hebben van 25° ten opzichte van het horizontale vlak.
--	---

5. Muren

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Straatmuren en gevels dienen te worden afgevoerd in traditionele baksteen of pleisterwerk.</p> <p>Beton (imitatie natuursteen) en blauwe hardsteen zijn toegelaten voor het bordes en de sierlijsten voor de voordeur of inkom.</p> <p>Baksteenmuren dienen niet meer dan twee verschillende soorten baksteen en metselwerkverband te bevatten.</p> <p>Straatmuren dienen te worden gemetst in baksteen en dienen minimaal 1,80 meter en maximaal 2,10 meter hoog te zijn. Alleen de hoogte van de muren aan doorgangen is vrij te bepalen.</p> <p>Straatmuren dienen hellend te worden afgedekt met bakstenen of dakpannen. Betonnen en kunststoffen afdekelementen zijn verboden.</p> <p>Erfscheidingen tussen percelen zijn verplicht en mogen maximaal 3,00 meter hoog zijn, zij dienen te bestaan uit volsteens metselwerk. Vanaf de derde meter achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw tot aan de garage of de zesde meter van de rooilijn aan de binnenstraat kan deze erfscheiding ook bestaan uit een geschoren haag in streekeigen groen eventueel ondersteund door draad en paaltjes met een maximale hoogte van 2,10 meter.</p>

6. Openingen

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De verhouding open/gesloten van een voorgevel dient maximaal 50 % te bedragen.</p> <p>Ramen, portalen, erkers en alle andere openingen in voorgevels dienen rechthoekig en verticaal van verhouding te zijn, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> tussen 1/1,6 en 1/3,2 voor gelijkvloerse openingen, tussen 1/1,4 en 1/3,2 voor niet gelijkvloerse openingen. <p>Ramen in dakkapellen dienen ofwel vierkant te zijn ofwel rechthoekig en verticaal met een verhouding tussen 1/1 en 1/1,6.</p> <p>Ramen in voorgevels dienen te bestaan uit hout of houtimitatie en kunnen worden gegroepeerd maar dan dienen ze te worden gescheiden door</p>
<i>Deze tussenstijl tussen gegroepeerde raamopeningen met conforme verhoudingen is noodzakelijk opdat anders toch horizontale rechthoekige</i>	

gevelopeningen in de voorgevelcompositie zouden ontstaan, hetgeen geen passend traditioneel architectonisch element is.

Ronde of ovalen ramen dienen ondergeschikt gebruikt te worden in de voorgevelcompositie.

Vaste luiken of sierluiken zijn niet toegelaten op de voorgevel.

Ramen in de voorgevels kunnen guillotineramen zijn of enkel- of dubbel opendraaiende ramen of vaste ramen maar deze dienen eruit te zien als opendraaiende ramen.

een stijl in hout(imitatie) of (kunst)steen van minstens 0,10 meter dik.

Ramen kunnen ook rond of ovaal zijn, maar slechts één type van rond of ovaal raam is toegestaan per voorgevel. Dergelijke ronde of ovalen ramen kunnen enkel als specifiek ondergeschikt compositie-element in de voorgevels aangewend worden.

Ramen kunnen worden voorzien van luiken die dienen effectief gesloten te kunnen worden en die dienen overeen te stemmen met de afmeting van de opening. Rollluiken zijn niet toegelaten aan de voorgevels.

Ramen en deuren met glas in de voorgevels dienen te worden onderverdeeld in kleinere rechthoeken met vensterroeden of kleinhouten.

Vaste ramen met enkel raamkader zijn niet toegelaten in de voorgevel.

Inkomdeuren, garagepoorten en luiken in de voorgevels dienen te worden gemaakt in hout of houtimitatie en een donkere kleur te hebben.

Raamdorpels dienen te worden uitgevoerd in natuursteen, baksteen of in een dubbele rij gebakken Boomse tegels.

Raamlintelen kunnen worden uitgevoerd in natuur- of kunststeen of hout(-imitatie). Zij dienen dan wel minimaal 3 steenlagen hoog te zijn. Of zij kunnen worden uitgevoerd als een ontlastingsboog in metselwerk middels een rollaag, een hanekam of een segmentboog.

7. Elementen

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Dakgoten, indien voorzien, dienen half rond te zijn en ofwel ondersteund door twee rijen console metselwerk ofwel ondersteund met hangijzers.</p> <p>Bakgoten zijn toegelaten, mits ze zijn uitgevoerd in hout(-imitatie) en voorzien zijn van hout (-imitatie) of (kunst-)stenen ondersteuning.</p> <p>Afvoeren op de voorgevels dienen rond van sectie te zijn.</p> <p>Goten en afvoeren zichtbaar in de voorgevel dienen te worden uitgevoerd in koper, gegalvaniseerd metaal of zink.</p> <p>Palen en kolommen van portalen en erkers dienen te worden uitgevoerd in hout(-imitatie) of (kunst-)steen en dienen een minimale sectie van 0,10 meter te hebben.</p>

<p><i>Voorbeelden van passende traditioneel-architectonische detaillering van utilitaire gevel- en dak-uitlaten zijn bijvoorbeeld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ een gemetste schoorsteen waarin de rookafvoer en/of ventilatie-elementen in verrat zitten; ▪ een ventilatierooster van het zicht onttrokken middels plaatsing achter het voorgevelparament met open stootvoegen of met specifiek stuk metselverband met verluchttingsvoegen. 	<p>Balustrades en balken aan de voorgevels dienen te worden uitgevoerd in hout of houtimitatie.</p> <p>Uithangborden dienen te worden gemaakt in hout(-imitatie) of smeedijzer of dienen direct geschilderd te worden op de voorgevel. Glanzende zwarte belettering is aan te raden. Elke zaak kan maximaal één op het vlak liggende en één uitspringende reclame hebben per voorgevel. Lichtgevende reclames op de voorgevels zijn verboden, reclame kan wel uitverlicht worden. Neonverlichting is enkel toegelaten achter een uitstalraam. De reclame mag niet hoger zijn dan 0,40 meter, de lengte is onbeperkt.</p> <p>Satellietschotels zijn verboden uitgezonderd wanneer zij uitsluitend zichtbaar zijn vanaf het private terrein of de openbare binnenstraatzone.</p> <p>Serres en oranjeries zijn toegelaten wanneer ze uitsluitend zichtbaar zijn vanaf het private terrein of wanneer ze worden verborgen vanaf het openbaar domein door een tuinmuur.</p> <p>Utilitaire dak- en geveldoorsteken (zoals rookafvoerbuizen, dampkapuitlaten, ventilatieonderdelen, enzovoorts) mogen niet zichtbaar zijn aan de voorgevels noch in het dak aan de voorgevelzijde. Deze dienen ofwel middels een geschikte planorganisatie uit te monden in de geveldelen en de dakdelen die niet als voorgevel worden beschouwd ofwel dient er met een passende traditioneel-architectonische detaillering aan verholpen worden dat deze utilitaire elementen de voorgevel niet ontsieren.</p>
--	--

8. Bebouwbare oppervlakte

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De maximale bouwdiepte is deze van de verplichte voorbouwlijn tot ofwel de uiterste achterbouwlijn zoals grafisch aangegeven op het verkavelingsplan voor het gelijkvloers ofwel de opgegeven maximale afstand in meter in de voorschriften voor de verdiepingen en zolang deze ook binnen de lokaal aangegeven maximale bouwdiepte voor het gelijkvloers is gelegen.</i></p>	<p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is grafisch aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De maximale bouwdiepte van de niet-gelijkvloerse bouwlagen is nooit meer dan de maximale bouwdiepte voor het gelijkvloers zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De maximale bouwdiepte van de tweede bouwlaag is 17 meter waarbij vanaf de 15^{de} tot de 17^{de} meter enkel buitenruimtes zoals terrassen, balkons en gaanderijen mogen gerealiseerd worden.</p> <p>De maximale bouwdiepte van de eventuele derde en vierde bouwlaag is 15 meter.</p> <p>Deze maximale bouwdiepte op de verdiepingen is ingeval van blok 6 enkel mogelijk vanaf de 3^{de}</p>

	<p>meter van de zijperceelsgrens. De maximale bouwdiepte op de verdieping op blok 6 binnen de drie meter van de zijperceelsgrens met lot 21 van deze verkaveling en lot 3.64 van de verkaveling Heulebrug Fase 1 is maximaal 12 meter.</p> <p>Verdere uitzondering is er voor de percelen 2 en 4 waarbij de bouwdiepte voor de verdiepingen niet meer dan 12 meter mag bedragen.</p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen dienen als onverharde tuinzones bij de woonfunctie en/of als verharde zones voor parkeren, terrassen en andere open buitenruimtes ingericht te worden.</p> <p>Gelijkvloerse bijgebouwen en nutsgebouwen zijn toegelaten in de zones tussen rooilijn en verplichte voorbouwlijn zolang deze volgens de voorgevelbepalingen worden uitgevoerd en een samenhangend geheel vormen met de architectuur van de gebouwen.</p>
--	---

9. Garages

<i>Toelichting</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Met uitzondering van de sociale huisvesting dient per woongegelegenheid minstens een parkeerplaats voorzien te worden op het eigen perceel of binnen omliggende private percelen of ondergronds onder omliggende zone 5: openbare wegeniszone.</p> <p>Geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten binnen deze zone voor multifunctionele gebouwen.</p> <p>De hellingen tot de eventuele ondergrondse niveaus dienen volledig op het private terrein gerealiseerd te worden.</p> <p>De eerste vier meter van deze hellingen voor de openbare binnenstraat mogen slechts een helling hebben van maximaal 4°.</p>

Zone 3: randzone voor eengezinswoningen

Zone 3: randzone voor eengezinswoningen

1. Bestemming

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is dus mogelijk. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woningen die duidelijk als kangoeroe- of zorgwoning zijn geconcepieerd hebben minstens volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ één gemeenschappelijke inkomdeur en inkomhal; ▪ één inkom die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en een ruime vestiaire. <p>Qua nevenbestemming betekent dit dat indien een woning een totale vloeroppervlakte omvat van minder dan 120 m² er toch een minimale vloeroppervlakte van 60 m² als nevenbestemming kan aangewend worden. Woningen met een totale vloeroppervlakte van meer dan 120 m² kunnen dan maximaal de helft ervan aangewend worden voor een toegelaten nevenbestemming.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor woondoeleinden en meer bepaald voor de oprichting van eengezinswoningen met private tuin.</p> <p>De strook met nummer 7-15 is bestemd voor de bouw van minstens 6 en maximaal 10 aaneengesloten eengezinswoningen boven een (half-) ondergronds parkeer- en bergingsniveau.</p> <p>Deze gebouwen dienen te beantwoorden aan de gewenste traditionele polderarchitectuur zoals ook in de verkaveling Heulebrug Fase 1.</p> <p>In de woongebouwen kunnen ook ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien worden voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de eengezinswoning.</p> <p>Enkel op de gelijkvloerse verdieping zijn als nevenbestemming toegestaan: locaties voor vrije beroepen en dienstverlening met als maximale oppervlakte 50% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwde volumes op het perceel en met een toegelaten minimum van 60 m².</p> <p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen die inherent verbonden zijn met de woonfunctie.</p> <p>Duiventillen en dierenkennels zijn verboden.</p>

2. Voorgevel

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Materialisatie en maatvoering van de straatmuur worden beschreven bij de muurbepalingen</p>	<p>Gebouwen dienen hun voorgevel op de verplichte voorbouwlijn te plaatsen over een afstand van minimum 70 % van de perceelsbreedte. Het resterende deel van de verplichte voorbouwlijn dient te worden opgevuld door een straatmuur. Uitzondering geldt voor de bouwstrook 7-15 ter hoogte van de asterisk-symboolaanduiding op het verkavelingsplan. Hier mag om architectonische redenen een uitbouw aan de woonbebouwing gerealiseerd worden voorbij de verplichte voorbouwlijn maar steeds tot op minstens 2 meter van de voorliggende rooilijn.</p>

Op volgende percelen is een dergelijke aanduiding van een zijperceelsgrens met een enkele zwarte bol op het verkavelingsplan gedaan: percelen 16, 25 en de zuidelijke zijperceelsgrens van de bouwstrook 7-15

Op volgende percelen is een dergelijke aanduiding van een zijperceelsgrens met een dubbele zwarte bol op het verkavelingsplan gedaan: percelen 33-34, 31 en op de noordelijke zijperceelsgrens van de bouwstrook 7-15 tevens grens van de verkaveling.

De woning dient tot tegen beide zijperceelsgrenzen ingeplant te worden. Enige uitzondering geldt voor de zijperceelsgrenzen aangeduid op het verkavelingsplan met een enkele of dubbele zwarte-bol-symbool.

Ten aanzien van de perceelsgrenzen aangeduid met een enkele zwarte-bol-symbool kan de woning tot op de zijperceelsgrens ingeplant worden of minimaal 2 meter ervan.

Ten aanzien van de perceelsgrenzen aangeduid met een dubbele zwarte-bol-symbool dient het woongebouw minstens 4 meter verwijderd te blijven.

Indien er gebouwd wordt op een zijperceelsgrens dient de aldaar geplaatste scheidsmuur afgewerkt te worden in baksteen voorgevelparament, uitgezonderd voor deze delen die door aanpalende bebouwing bedekt worden.

De vrijblijvende voorgevels en geveldelen dienen als een volwaardige voorgevel te worden afgewerkt. De bouwheer verantwoordelijk voor deze delen scheidsmuur die niet door aanpalende bebouwing bedekt wordt, staat in voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen met dezelfde materialen als de voorgevel.

3. Hoogtes

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Gezien de bovenste vloerplaat op maximaal 7 meter kan liggen boven het pas gelijkvloers en gezien de kroonlijst ook op maximaal 7 meter boven het pas gelijkvloers kan gesitueerd zijn, kunnen er dus maximaal 2 bouwlagen volledig onder de kroonlijst gerealiseerd worden en kan de derde en laatste bouwlaag enkel in het dakvolume gerealiseerd worden.</p>	<p>Het pas gelijkvloers dient voor woningen gelegen te zijn tussen 0,15 meter en 0,40 meter boven het niveau van de boordsteen van de voorliggende rijweg in de openbare wegeniszone.</p> <p>De vrije hoogte van het gelijkvloers dient minimaal 2,50 meter te bedragen.</p> <p>Van een gebouw dient de bovenste vloerplaat op maximaal 7 meter te liggen boven pas gelijkvloers.</p> <p>Het gebouw dient echter minimaal 1 en maximaal 3 bouwlagen te tellen.</p> <p>De kroonlijst aan de voorgevel dient zich te bevinden tussen 3 en 7 meter boven het niveau van het gelijkvloers.</p> <p>De kroonlijsthoogte dient niet meer dan 3,5 meter te verschillen met deze van de direct aangrenzende bebouwing.</p>

4. Daken

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Enkel voor deze specifieke gevallen van beperkte gelijkvloerse gebouwdelen en geveluitbouwen aan de voorgevel van de woning is een platdakafwerking middels de afwerking als dakterras toegelaten.</i></p> <p><i>De eventuele gelijkvloerse uitbouwen aan de achterzijde van de woning dienen met een hellend dak afgewerkt te worden. Dit heeft o.a. als doel om de privacygradiënt van de binnengebieden van de bouwblokken in de verkaveling, de tuinzijde, voldoende hoog te houden. Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze mogelijks diep reikende gelijkvloerse uitbouwen aan de woning. Indien er toch terrassen aan de tuinzijde gewenst zijn dienen deze zich op het gelijkvloers te bevinden of op de verdieping maar binnen de toegelaten maximale bouwdiepte en verplicht overdekt met een hellend pannendak. De private buitenruimten bij de woonfunctie in deze zone is de gelijkvloerse tuin- en terraszone. Private buitenruimten op de verdieping dienen hieraan ondergeschikt te zijn.</i></p> <p><i>Doel van deze bepaling van raamopeningen in het voorgeveldak is om geen monotone straatgevels te bekomen van doodse, blinde dakvlakken gericht naar de voorliggende openbare wegeniszone.</i></p> <p><i>Dakvlakramen en zonnepanelen zijn enkel toegelaten in zover zij uitsluitend zichtbaar zijn vanaf het privatieve domein of de openbare binnenstraatzone.</i></p>	<p>De daken dienen hellend en van symmetrische opzet te zijn en nemen de traditionele vorm aan van driehoekige topgevels, wolfsdaken of trapgevels.</p> <p>Platte daken zijn enkel toegelaten als dakafwerking van beperkte gelijkvloerse gebouwdelen of uitbouwen aan de voorgevel van de woning. Deze platte daken mogen niet hoger gelegen zijn dan 4 meter boven het pas gelijkvloers en kunnen niet meer dan 1,5 meter diep zijn. Deze beperkte platte daken aan de voorgevels dienen verplicht als dakterras ingericht te worden met bijhorende passende balustrades in hout (-imitatie), paramentmetselwerk of met delen hellend dak.</p> <p>Gelijkvloerse uitbouwen aan de achterzijde van de woning dienen met hellende dakvlakken afgewerkt te worden. Gezien dit ondergeschikte dakdelen zijn dienen deze minstens 25° te hellen ten opzichte van het horizontale vlak.</p> <p>Geveluitbouwen aan de voorgevels dienen niet verder dan 1 meter voorbij de verplichte voorbouwlijn te komen. Deze geveluitbouwen dienen zich qua breedte te beperken tot maximaal 1/3 van de voorgevelbreedte en mogen geen bijkomende scheidsmuurdelen veroorzaken op de zijperceelsgrenzen met aanpalende private percelen.</p> <p>Minstens twee raamopeningen dienen vanuit het dakvolume van de woning gericht te zijn naar de voorliggende openbare wegeniszone. Deze verplichte raamopeningen vanuit het dakvolume dienen gerealiseerd te worden als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ofwel onder de vorm van twee afzonderlijke dakkapellen; ▪ ofwel onder de vorm van twee raamopeningen in een topgevel of topgeveluitbouw van het hoofddak van de woning; ▪ ofwel een combinatie van beide hiervoor: een raam in een dakkapel en een raam in een topgevel of topgeveluitbouw. <p>Dakkapellen zullen de traditionele vorm aannemen van topgevels, Vlaamse gevels, schilddaken of sleepdaken.</p> <p>Dakvlakramen en zonnepanelen zijn niet toegelaten aan de voorgevels en mogen niet zichtbaar zijn vanop de aanpalende openbare wegeniszone.</p> <p>De dakbedekking van de hellende dakvlakken dient te bestaan uit enkele of dubbele gesloten</p>

Voorbeelden van zo een traditionele parament-detaillering langs de dakranden van de topgevels zijn bijvoorbeeld:

- een streklaag die haaks staat op de helling van het dak;
- een koplaag;
- een rij boomse tegels;
- vlechtingen in het paramentmetselwerk.



Dit betekent dat dakoversteken aan de kroonlijst niet toegelaten zijn uitgezonderd als deze beperkt overstekende dakranden met de kepers zichtbaar worden uitgevoerd. Dakoversteken aan de topgevels zijn niet toegelaten. Hoger opgetrokken gevels dan het dak kunnen wel evenals trapgevels.

stormpannen, Vlaamse pannen of tegelpannen. Pannen ter hoogte van de aansluiting met de gevels kunnen de dakrand niet overlappen tenzij daaronder een streklaag zit die haaks staat op de helling van het dak en beperkt uitspringt ten opzichte van het onderliggende metselwerk. Kant- en randpannen zijn niet toegelaten.

De dakpannen dienen de natuurlijke gebakken kleikleur te hebben binnen de kleurschakering van oranje-rood naar roodbruin. Per eigendom dient er éénzelfde kleur gebruikt te worden voor de dakpannen.

De onderste dakranden ter hoogte van de kroonlijst dienen vlak te liggen met de muur, wanneer zij uitsteken dienen ze te zijn opengewerkt met de hondjes of kepers zichtbaar (uiteinden van de kepers dienen dus zichtbaar te zijn).

Boeiboorden aan topgevels zijn verboden.

De dakhelling van het hoofddak dient minimaal 45° en maximaal 60° te bedragen ten opzichte van het horizontale vlak.

De helling van ondergeschikte daken of dakpellen dienen een minimale hellingshoek te hebben van 25° ten opzichte van het horizontale vlak, uitgezonderd de toegelaten beperkte platdakdelen op gelijkvloerse uitbouwen en geveluitbouwen aan de voorgevel van de woning (zie hiervoor).

5. Muren

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Straatmuren en gevels dienen te worden afgewerkt in traditionele baksteen of pleisterwerk (stucco) of houten beplanking. Beton (imitatie natuursteen) en blauwe hardsteen zijn toegelaten voor het bordes en de sierlijsten voor de voordeur of inkom.</p> <p>Baksteenmuren dienen niet meer dan twee verschillende soorten baksteen en metselwerkverband te bevatten.</p> <p>Straatmuren dienen te worden gemetst in baksteen en dienen minimaal 1,00 meter en maximaal 2,10 meter hoog te zijn. Alleen de hoogte van de muren aan doorgangen is vrij te bepalen.</p> <p>Bakstenen straatmuren dienen hellend te worden afgedekt met bakstenen of dakpannen of gebakken tegels. Betonnen of kunststoffen afdelementen zijn verboden.</p> <p>Straatmuren kunnen ook vervangen worden door</p>

	<p>geschoren hagen uit streekeigen groen, verplichtend te kiezen uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Carpinus betulus</i> (haagbeuk), ▪ <i>Ulmus minor</i> (gladde olm of iep), ▪ <i>Fagus sylvatica</i> (beuk), ▪ <i>Ligustrum vulgare</i> (gewone liguster), ▪ <i>Ilex aquifolium</i> (hulst), ▪ <i>Taxus baccata</i> (taxus). <p>Erfscheidingsen tussen percelen zijn verplicht en mogen maximaal 2,10 meter hoog zijn, zij dienen te bestaan uit volsteens metselwerk of geschoren hagen uit streekeigen groen, eventueel ondersteund door draad en paaltjes.</p>
--	--

6. Openingen

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze tussenstijl tussen gegroepeerde raamopeningen met conforme verhoudingen is noodzakelijk opdat anders toch horizontale rechthoekige gevelopeningen in de voorgevelcompositie zouden ontstaan, hetgeen geen passend traditioneel architectonisch element is.</i></p> <p><i>Ronde of ovalen ramen dienen ondergeschikt gebruikt te worden in de voorgevelcompositie.</i></p> <p><i>Vaste luiken of sierluiken zijn niet toegelaten aan de voorgevel.</i></p> <p><i>Ramen in voorgevels kunnen guillotineramen zijn of enkel- of dubbel opendraaiende ramen of vaste ramen, maar deze dienen eruit te zien als opendraaiende ramen.</i></p>	<p>De verhouding open/gesloten van een voorgevel dient maximaal 50 % te bedragen.</p> <p>Ramen, portalen, erkers en alle andere openingen in voorgevels dienen rechthoekig en verticaal van verhouding te zijn, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tussen 1/1,6 en 1/3,2 voor gelijkvloerse openingen, ▪ tussen 1/1,4 en 1/3,2 voor niet gelijkvloerse openingen. <p>Ramen in dakkapellen dienen ofwel vierkant te zijn ofwel rechthoekig en verticaal met een verhouding tussen 1/1 en 1/1,6.</p> <p>Ramen in voorgevels dienen te bestaan uit hout of houtimitatie en kunnen worden gegroepeerd maar dan dienen ze te worden gescheiden door een stijl in (imitatie-)hout of (kunst-)steen van minstens 0,10 meter dik.</p> <p>Ramen kunnen ook rond of ovaal zijn, maar slechts één type van rond of ovaal raam is toegestaan per voorgevel. Dergelijke ronde of ovalen ramen kunnen enkel als specifiek ondergeschikt compositie-element in de voorgevels aangewend worden.</p> <p>Ramen kunnen worden voorzien van luiken die dienen effectief gesloten te kunnen worden en die dienen overeen te stemmen met de afmeting van de opening. Rolluiken zijn niet toegelaten aan de voorgevel.</p> <p>Ramen en deuren met glas in de voorgevels dienen te worden onderverdeeld in kleinere rechthoeken met vensterroeden of kleinhouten.</p> <p>Vaste ramen met een enkel raamkader zijn niet toegelaten aan de voorgevel.</p>

	<p>Inkomdeuren, garagepoorten en luiken in de voorgevels dienen te worden afgewerkt hout of houtimitatie en een donkere kleur te hebben.</p> <p>Raamdorpels dienen te worden uitgevoerd in natuursteen, baksteen of in een dubbele rij gebakken Boomse tegels.</p> <p>Raamlintelen kunnen worden uitgevoerd in natuur- of kunststeen of hout(imitatie). Zij dienen dan wel minimaal 3 steenlagen hoog te zijn. Of zij kunnen worden uitgevoerd als een vlakke ontlastingsboog in metselwerk middels een rollaag, een hanekam of een segmentboog.</p>
--	--

7. Elementen

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>PVC- of kunststofgoten zijn dus verboden.</i></p>	<p>Dakgoten, indien voorzien, dienen half rond te zijn en ofwel ondersteund door twee rijen console metselwerk ofwel ondersteund met hangijzers.</p> <p>Bakgoten zijn toegelaten, mits ze zijn uitgevoerd in hout(-imitatie) en voorzien zijn van hout (-imitatie) of (kunst-)stenen ondersteuning.</p> <p>Afvoeren op de voorgevels dienen rond van sectie te zijn.</p> <p>Goten en afvoeren zichtbaar in de voorgevel dienen te worden uitgevoerd in koper, gegalvaniseerd metaal of zink.</p> <p>Palen en kolommen van portalen en erkers dienen te worden uitgevoerd in hout(imitatie) of (kunst)steen en dienen een minimale sectie van 0,10 meter te hebben.</p> <p>Balustrades en balken aan de voorgevels dienen te worden uitgevoerd in hout of houtimitatie.</p> <p>Uithangborden dienen te worden gemaakt in hout(-imitatie) of smeedijzer of dienen direct geschilderd te worden op de voorgevel. Glanzende zwarte belettering is aan te raden. Elke woning kan maximaal één op het vlak liggende en één uitspringende reclame hebben per voorgevel. Lichtgevende reclames op de voorgevels zijn verboden, reclame kan wel uitverlicht worden. Neon verlichting is enkel toegelaten achter een uitstalraam. De reclame mag niet hoger zijn dan 0,40 meter, lengte is onbeperkt.</p> <p>Satellietschotels zijn verboden uitgezonderd wanneer zij uitsluitend zichtbaar zijn vanaf het private terrein of de openbare binnenstraatzone.</p>

<p><i>Voorbeelden van passende traditioneel-architectonische detaillering van utilitaire gevel- en dak-uitlaten zijn bijvoorbeeld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ een gemetste schoorsteen waarin de rookafvoer en/of ventilatie-elementen in vervat zitten; ▪ een ventilatierooster van het zicht onttrokken middels plaatsing achter het voorgevelparament met open stootvoegen of met specifiek stuk metselverband met verluchttingsvoegen. 	<p>Serres en oranjeries zijn toegelaten wanneer ze uitsluitend zichtbaar zijn vanaf het private terrein of wanneer ze worden verborgen vanaf het openbaar domein door een straatmuur.</p> <p>Utilitaire dak- en geveldoorsteken (zoals rookafvoerbuizen, dampkapuitlaten, ventilatieonderdelen, enzovoorts) mogen niet zichtbaar zijn aan de voorgevels noch in het dak aan de voorgevelzijde. Deze dienen ofwel middels een geschikte planorganisatie uit te monden in de geveldelen en de dakdelen die niet als voorgevel worden beschouwd ofwel dient er met een passende traditioneel-architectonische detaillering aan verholpen worden dat deze utilitaire elementen de voorgevel niet ontsieren.</p>
--	---

8. Bebouwbare oppervlakte

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Elk perceel dient een onbebouwde oppervlakte te behouden die als tuin dient te worden aangelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ van minimum 25 % van de totale perceelsoppervlakte indien het perceel kleiner is dan 400 m², ▪ van minimum 40 % van de totale perceelsoppervlakte indien het perceel groter is of gelijk aan 400 m². <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij.</p> <p>Enkel bij percelen die niet grenzen aan een openbare binnestraat dient de bouwdiepte op het gelijkvloers tot minstens 5 meter van de achterperceelsgrens verwijderd te blijven.</p> <p>De bouwdiepte op de verdieping is maximaal 12 meter ten opzichte van de verplichte voorbouwlijn.</p> <p>In het geval van de percelen met de nummers 20 en 21, die aan dienen te bouwen tegen de zijperceelsgrens met een perceel in de zone 2, is de bouwdiepte op de verdieping verplicht 12 meter voor minstens de eerste drie meter van deze zijperceelsgrens met de bouwstroken 2 en 6 in de zone 2.</p> <p>De eventuele zone tussen de verplichte voorbouwlijn en de rooilijn dient overwegend als een voortuin te worden ingericht met voldoende aandacht aan gazon, heesters en streekeigen groenelementen.</p>

9. Garages

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Volgende percelen grenzen achteraan over de volledige perceelsbreedte aan een zone 4: openbare binnenstraat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De 15 percelen met de nummers 16 tot en met 30. <p><i>Volgende percelen palen niet aan een zone 4: openbare binnenstraat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de vier percelen met de nummers 31, 32, 33 en 34. <p><i>Het perceel met nummer 7-15 paalt aan een zone 4: openbare binnenstraatzone en de verplichte overdekte autostelplaatsen die (half-) ondergronds onder de woningen worden gerealiseerd bij de aaneengesloten woningen op dit perceel worden middels een inrithelling gezamenlijk ontsloten volgens de pijlaanduiding op het verkavelingsplan naar de aangrenzende zone 4.</i></p> <p><i>Deze bepaling van min. 1 meter vrije doorgang ingeval van niet volledig opvullen van de per-</i></p>	<p>Minstens één overdekte autostelplaats is verplicht te realiseren per woning.</p> <p>Dit dient te gebeuren onder de vorm van een garagegebouw / carport-constructie achteraan de percelen die over de volledige achterperceelsbreedte grenzen aan een zone 4: openbare binnenstraat.</p> <p>Dit dient te gebeuren onder de vorm van een inpandige garage / carport in de woning voor de percelen met de nummers 31, 32, 33 en 34.</p> <p>Dit dient te gebeuren onder de vorm van een (half-) ondergronds parkeerniveau onder de aaneengesloten woningen op het perceel met nummer 7-15. De inrithelling tot dit (half-) ondergronds parkeerniveau dient ontsloten te worden naar de aanpalende zone 4: openbare binnenstraatzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan met een specifieke pijlaanduiding.</p> <p>Voor de percelen met de volledige achterperceelsgrens palend aan een binnenstraat dienen de parkeerplaatsen en garages / carports:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ achter het hoofdgebouw te liggen, ▪ uitsluitend ontsloten te worden via deze openbare binnenstraat, ▪ allemaal binnen de 14 meter te liggen vanaf de rooilijn met de openbare binnenstraat. <p>Voor de percelen met de volledige achterperceelsgrens palend aan een binnenstraat dient de garage/carport:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verplicht ingeplant te worden langs de zijperceelsgrens aangeduid op het verkavelingsplan met een asterisk-symbool, ▪ qua afmetingen minimaal 3 meter en maximaal 7 meter breed te zijn en minimaal 6 meter diep, ▪ de kroonlijsthoogte maximaal 3 meter te bedragen boven het maaiveld, ▪ de nokhoogte maximaal 7 meter te bedragen boven het maaiveld, ▪ de vormgeving en dakhelling te voldoen aan de bepalingen van de dakbepalingen (o.a. min. 45° / max. 60° hoofdak, min. 25° ondergeschikt dak), ▪ rekening te houden met de aanpalende garage/carport over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met asterisk-symbool op het verkavelingsplan. <p>Indien de perceelsbreedte achteraan niet volledig wordt dichtgebouwd met de maximaal 7 meter</p>

ceelsbreedte achteraan dient te voorkomen dat er niet functionele reststroken van minder dan 1 meter worden gerealiseerd tussen een zijperceelsgrens en de garage/carport.

Concreet voorbeeld:

Perceel palend aan zone 4: openbare binnenstraat is achteraan 7 meter breed, dan kan er een garage/carport gerealiseerd worden van 7 meter (van zijperceelsgrens tot zijperceelsgrens) of een garage/carport van min. 3 meter tot max. 6 meter breed. Een garage met een breedte van meer dan 6 meter en minder dan 7 meter is dan niet toegelaten.

Een raamopening in het dakvolume van de garage/carport draagt bij tot een hogere mate van sociaal veiligheidsgevoel in de openbare binnenstraatzone.

De verplichte poorten ter hoogte van de rooilijn met de zone 4: openbare binnenstraatzone mogen dus niet over het openbaar domein kantelen noch draaien. Zo wordt voorkomen dat de vrije doorgang in de binnenstraatzones wordt belemmerd door openstaande poorten op het openbaar domein.

brede overdekte autostelplaats dient er een minstens 1 meter vrije doorgangsbreedte gevrijwaard te blijven tussen de zijperceelsgrens zonder asterisk-aanduiding en de overdekte autostelplaats.

Boven de garage kan een berg-, hobby- of woonruimte ingericht worden, maar de hoofdbestemming eengezinswoning dient gerespecteerd te blijven. Deze ruimte is een geheel van de eengezinswoning en kan niet een afzonderlijke woonst, appartement of studio veroorzaken.

Een raamopening van deze ruimte in het dak van de garage/carport dient uit te geven op de openbare binnenstraat. Dergelijke raamopening kan enkel onder de vorm van een dakkapel of een raamopening in een topgevel gericht naar de zone 4: openbare binnenstraatzone.

De toeritten tot de autostelplaatsen op de private percelen dienen ter hoogte van de rooilijn met de zone 4: openbare binnenstraatzone afgesloten te worden met een poort. Deze poort mag niet over het openbaar domein van de binnenstraatzone komen.

Bij de percelen die niet grenzen aan een binnenstraat dient:

- de opritbreedte op deze percelen maximaal 3 meter te bedragen in de zone tussen de verplichte voorbouwlijn en de rooilijn,
- er maximaal één garagepoort of gevelopening van maximaal 3 meter breedte in de voorgevel van de woning te worden gerealiseerd in functie van de verplichte overdekte autostelplaats.

In geval van de percelen met de nummers 31, 33 en 34 kan er in de minimale 4 meter tussen de zijdelingse perceelsgrens aangeduid op het verkavelingsplan met een dubbele zwarte bol een niet overdekte autostelplaats gerealiseerd worden.

Bij het perceel met nummer 7-15 dient de gezamenlijke (half-)ondergrondse parkeergarage voor de hierop te realiseren aaneengesloten eengezinswoningen:

- gerealiseerd te worden binnen de mogelijks te bebouwen delen van dit perceel zoals aangegeven onder 2. Voorgevels en onder 8. Bebouwbare oppervlakte,
- de toerithelling tot de gezamenlijke (half-)ondergrondse parkeergarage aan te sluiten op de aanpalende zone 4: openbare binnenstraatzone volgens de pijlaanduiding op het verkavelingsplan,
- de toerithelling op minstens 1 meter van de achterperceelsgrens te blijven,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ de toerithelling de eerste vier meter van de rooilijn met de zone 4 een maximale helling van 4° te hebben.
--	--

Zone 4: openbare binnenstraten

1. Bestemming en inrichting

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Openbare wegen is functioneel bestemd voor voetgangers- en fietsersdoorgang en het ontsluiten van de parkeerplaatsen en garages/carports op de aangrenzende percelen.</p> <p>Overheids- en nutsgebouwen kunnen er opgericht worden. Deze overheids- en nutsgebouwen dienen qua materialen en vormgeving te beantwoorden aan de bepalingen van de zone voor multifunctionele bebouwing of voor eengezinswoningen waar ze het dichtst bij ingeplant zijn.</p> <p>Volgende voorzieningen kunnen ook:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ boven- en ondergrondse leidingen, ▪ openbare straatverlichting, ▪ straatmeubilair en (kunst)objecten passend bij de vooropgestelde architectonische eenheid van de bebouwing in de verkaveling, ▪ groenvoorzieningen, ▪ voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer. <p>Zijn ook toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ toegangstrappen tot de gebouwen, ▪ ondergrondse verbindingen tussen ondergrondse autobergplaatsen en kelders.

Zone 5: openbare wegeniszone

2. Bestemming en inrichting

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone voor openbare wegen en pleinen met verkeersfunctie en daarbij horende vrije ruimten voor voetpaden, parkeren, verblijven en recreëren en voor de ontsluiting van parkeerplaatsen en garages op aangrenzende percelen die niet aan een binnenstraat grenzen.</p> <p>Overheids- en nutsgebouwen kunnen in deze zone niet opgericht worden.</p> <p>Volgende voorzieningen kunnen er wel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ boven- en ondergrondse leidingen, ▪ openbare straatverlichting, ▪ straatmeubilair en (kunst)objecten passend bij de vooropgestelde architectonische eenheid van de bebouwing in de verkaveling, ▪ groenvoorzieningen, ▪ voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer. <p>Zijn ook toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ toegangstrappen tot de gebouwen, ▪ ondergrondse verbindingen tussen ondergrondse autobergplaatsen en kelders.

Zone 6: openbare groenvoorzieningen en paden

1. Bestemming en inrichting

Toelichting	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone voor openbaar groen, pleinaanleg en voetgangers- en fietsersdoorgang alsook voor waterpartijen en andere landschappelijke inkledelementen.</p> <p>Volgende voorzieningen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bodembedekkend, hoogstammig en laagstammig streekeigen groen, ▪ waterelementen, ▪ langsrachten en wadi's geconcipeerd in functie van de waterhuishouding, ▪ verhardingen, ▪ speeltuigen, schuilhuisjes, paviljoenen, openbare straatverlichting, straatmeubilair en (kunst)objecten passend bij de vooropgestelde architectonische eenheid van de bebouwing in de verkaveling. <p>Deze zone dient kwalitatief ingericht te worden als een groene doorgang voor recreatieve wandelingen en fietstochten.</p> <p>Overheids- en nutsgebouwen kunnen in deze zone opgericht worden alsook volgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ boven- en ondergrondse leidingen, ▪ openbare straatverlichting, ▪ voorzieningen voor het normaal functioneren van het recreatieve verkeer.