

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossiernr. gemeente:/ aantal kavels: 96/ aantal kavels: 96 (loten 1 t.e.m. 42, 44 t.e.m. 54, 56 t.e.m. 67, 69 t.e.m. 78, 80 t.e.m. 83, 85 t.e.m. 93, 95 t.e.m. 97, 99 t.e.m. 102, 104 t.e.m. 106)
Gemeente:	DIEPENBEEK, 1 ^e afdeling, Sectie B, nr. 71P
Aanvragers:	Geotec bvba, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen, vertegenwoordigd door Peter Gijsen, zaakvoerder

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	3
1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN	3
1.3. INPLANTING	5
1.4. HEMELWATERPUTTEN EN INFILTRATIEVOORZIENINGEN	5
1.5. ECOLOGISCHE DUURZAME UITGANGSPUNTEN	6
1.6. FASERING	7
Artikel 2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING	8
2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)	8
2.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)	8
2.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE	9
Artikel 3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN	11
3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)	11
3.1.1. 1 ^o FASE	11
3.1.1.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 1 (loten 1 t.e.m. 30)	11
3.1.1.2. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 2 (loten 31 t.e.m. 36, 38 t.e.m. 47, 49 t.e.m. 57 en 59 t.e.m. 66 en 68 t.e.m. 74)	13
3.1.2. 2 ^o FASE	16
3.1.2.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 2 (loten 76 t.e.m. 78, 80 t.e.m. 83 en 87 t.e.m. 90)	16
3.1.2.2. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 3 (loten 85, 86, 91, 92, 95, 96, 101, 102, 1045 en 105)	18
3.1.2.3. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 4 (loten 93, 97, 99, 100 en 106)	21
3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)	23
3.2.1. ZONE VOOR BIJGEBOUW	23
Artikel 4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE	25
4.1. RELIËFWIJZIGINGEN	25
4.2. VERHARDINGEN	25
4.3. AFSLUITINGEN	26
4.4. ZONE VOOR VOORTUINEN	26
4.5. ZONE VOOR PRIVATIEVE TUINEN	27

4.6. ZONE VOOR COLLECTIEVE VOORZIENINGEN.....	28
4.7. ZONE VOOR PARKGEBIED (O.D.)	28
4.8. ZONE VOOR WEGENIS (O.D.).....	29
4.9. HAGEN.....	31
4.10. ZONE VOOR NUTSVOORZIENING	31
4.11. (OVERDRUK) LANDSCHAPPELIJKE BEGRENZING	32
4.12. (OVERDRUK) TRACÉ VOOR WATERLOOP	32
4.13. (OVERDUK) VOETPAD	33

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.1.A. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p>	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
<p>1.1.B. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, biologisch waardevolle relictten, inheemse plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.
<p>1.1.C. Binnen de verkaveling wordt beoogd een duurzame stedenbouw toe te passen en daarbij te bouwen volgens duurzame principes.</p>	<p>Duurzame stedenbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het plangebied dient waterneutraal te zijn; - alle werken streven een gesloten bodembalans na; - het plangebied wordt maximaal vergroend; - duurzaam bouwen met een hoge beeldwaarde en hedendaags karakter.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.2.A. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkael, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :</p> <ul style="list-style-type: none"> - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. 	<p>Kwaliteitsvolle eigentijdse architecturale uitwerking in relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - openbaar domein; - omliggende kavels. <p>In het kader van duurzaamheid wordt het gebruik van groendaken en/of de geïntegreerde inpassing van zonnepanelen op de daken binnen het project gestimuleerd.</p> <p>Ruimten in woningen worden maximaal gecompartmenteerd en gebufferd zodat warmteverlies beperkt wordt.</p>

<p>1.2.B. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>	<p>Materiaalgebruik : kwalitatieve duurzame materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.</p>
<p>1.2.C. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p>	<p>Bestemming vrijstaande bijgebouwen : complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume : 1 bouwlaag. De vrijstaande bijgebouwen dienen één architecturaal geheel te vormen met het hoofdvolume van de woning, zowel qua vorm, afwerking als materiaalkeuze. Beton- en golfplaten worden niet toegelaten.</p>
<p>1.2.D. Materiaalgebruik Binnen de verkaveling wordt maximaal gebruik gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen om de schade op het milieu en de menselijke gezondheid te beperken. Voorbeelden hiervan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebruik maken van <u>nagroeibare isolatiematerialen</u> (cellulose, houtvezels, wol, hennep, vlas), het gebruik van <u>FSC-label</u> (of gelijkwaardig label) indien tropisch hout; - De dragende structuren bestaan bij voorkeur uit leemsteenmetselwerk, houtskeletbouw uit <u>duurzame</u> bosbouw of kalkzandsteen; - Metselwerk wordt bij voorkeur uitgevoerd zodat de bakstenen <u>recycleerbaar</u> zijn (bijv. met trasskalk of gebruikmakend van u-vormige baksteen als alternatief voor lijmen); - Voorzieningen voor de hemelwaterafvoer mogen niet uitgevoerd worden in koper, zink of lood; - Het onderdak bestaat uit plantaardige of minerale grondstoffen; - FSC-gelabeld hout zonder preventieve chemische verduurzaming; - Schilderwerk: <u>natuurverven</u> (lakverven en muurverven); - Meubelplaten: lijmvrije of <u>formaldehydevrije</u> platen. 	<ul style="list-style-type: none"> - De gevels bestaan uit baksteen, kalkbepoetsing, duurzaam hout, leem, keramische tegels of leisteen; - Hellende daken worden uitgevoerd met leien (natuur- of kunstleien of cederhingels) of pannen; - Schrijnwerk: geen PVC of PUR. Geen metalen buitenschrijnwerk zonder thermische onderbreking;
<p>1.2.E. Daken Er wordt in het concept van de verkaveling erg veel belang gehecht aan het ecologische karakter waarbinnen de woningen en buitenaanleg tot stand kunnen komen. Daken met dakhellingen tussen 30° en 45° welke tussen zuidoost en zuid-</p>	<p>Zonnepanelen worden toegelaten en gestimuleerd. Zonnepanelen vormen een geïntegreerd onderdeel van het dakvlak bij hellende daken of komen niet boven de dakrand uit bij platte daken. T.b.v. de bekabeling van de zonnepanelen wordt voor de dakvlakken die ge-</p>

west georiënteerd zijn uitermate geschikt om warmte en energie op te wekken via zonneboiler en/of fotovoltaïsche panelen.	schikt zijn voor zonne-energie een wachtbuis voorzien.
---	--

1.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.3.A. Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur. De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone voor hoofdgebouwen. Het bouwvolume moet dermate geconcipeerd en opgebouwd worden dat de woonkwaliteit en privacy van de wooneenheden binnen en aangrenzend aan de verkaveling gegarandeerd wordt.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de woonkwaliteit van de wooneenheden binnen de verkaveling.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren binnen de bouwkaders, zoals aangegeven op het verkavelingsplan of zoals beschreven onder de bijzondere bepalingen.</p>
<p>1.3.B. Bouwen op de perceelsgrens. Enkel de plaatsing van constructies achter de voorgevelbouwlijn zijn toegelaten om de ruimtelijke en landschapelijke samenhang in het openbaar domein en haar invloedssfeer tussen de voorgevels maximaal te verzekeren. Afsluitingen of constructies in de zone van voortuinen zouden de ruimtelijke samenhang tussen de gebouwde volumes vanuit het openbaar domein enkel op een negatieve manier beïnvloeden.</p> <p>De constructies in de zone voor privaatieve tuinen zijn nooit hoger dan 3m20 tenzij in de bijzondere bepalingen een afwijking wordt toegestaan.</p>	<p>De plaatsing van constructies op of tegen de perceelsgrens zijn enkel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen de zone voor hoofdgebouwen, de zone voor bijgebouwen, de zone voor tuinberging en/of de zone voor privaatieve tuinen; - Bij een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar (binnen de zone voor privaatieve tuinen voor de loten 1 t.e.m. 30, 68, 85, 86, 91 t.e.m. 93, 95 t.e.m. 97, 99 t.e.m. 102 en 104 t.e.m. 106); - Met een bouwhoogte van max. één bouwlaag (uitgezonderd binnen de zone voor hoofdgebouwen).
<p>1.3.C. Voor alle loten geldt dat binnen de voortuinzone geen constructies aanvaard kunnen worden.</p>	<p>Voor alle loten geldt een verbod op constructies in de zone voor voortuinen.</p>
<p>1.3.D. De ruimte binnen de fietsenberging wordt bepaald á rato van het aantal potentiële bewoners (aantal slaapkamers +1) in de wooneenheid. De toepassing van een adequaat fietsophangstelsysteem is eveneens mogelijk.</p>	<p>Voor alle woonentiteiten wordt een overdekte fietsenberging geïntegreerd binnen het hoofdvolume. Deze berging is maximaal toegankelijk, gesitueerd op het gelijkvloers aan de straatzijde binnen het bouwkader en rechtstreeks toegankelijk van buitenaf.</p>

1.4. HEMELWATERPUTTEN EN INFILTRATIEVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.4.A. De Vlaamse Regering keurde op 5 juli 2013 een nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater definitief goed. Deze verordening vervangt de verordening van 1 oktober 2008.</p>	<p>De gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd op 5 juli 2013 en latere wijzigingen, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.</p>

<p>ber 2004 en is een aanzienlijke verstrenging ervan.</p> <p>Op schaal van de verkaveling wordt de mogelijkheid voorzien het grijswater maximaal te zuiveren binnen de zone voor collectieve voorzieningen, middels het toepassen van helofytenfilters.</p>	<p>Alle verhardingen op het privaat lot dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Het is verplicht hemelwater van daken op te vangen en te gebruiken voor toiletspoeling en buitenkraan. Deze systemen kunnen al dan niet collectief aangelegd worden en tevens worden ingezet voor de wasmachine. De hemelwatersystemen dienen over te storten in bovengrondse infiltratievoorzieningen.</p>
--	--

1.5. ECOLOGISCHE DUURZAME UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.5.A. Als voorwaarde werd in het Principieel Akkoord opgenomen dat alle gerealiseerd woningen minstens dienen te voldoen aan de BEN (Bijna Energie Neutraal)-norm.</p> <p>De definitie van BEN-gebouw werd vastgelegd door het decreet van 29 november 2013.</p> <p>Hier worden de BEN-norm voor vloer, muur, plat dak, hellend dak < of = 0,24 W/m²K, voor glasoppervlakten < of = 1,10 W/m²K, E-peil < of = E30 K-peil < of = K40 Netto energiebehoefte < of = 70 kWh/m²</p> <p>Op de loten voorzien ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen (loten 31 t.e.m. 36, 49 t.e.m. 51, 59 t.e.m. 62 en 68 t.e.m. 74) wordt steeds maximaal gestreefd naar de benadering van de BEN-norm i.v.m. de haalbaarheid van deze ontwikkeling.</p> <p>Binnen de zone voor collectieve voorzieningen en openbaar domein (zone voor parkgebied of de zone voor wegenis) wordt een extensief beheer toegepast. Voor de betreffende zones wordt gestreefd om dit uit te voeren conform een Harmonisch Groen- en Parkbeheer, dat zal worden opgemaakt door participatie van toekomstige gebruikers en buurtbewoners. Een HPG ontwikkelt, aan de hand van de identificatie en de studie van het park, een visie met doelstellingen. Deze leidt uiteindelijk tot praktische beheerlijnen voor de volgende 20 jaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de veelzijdigheid van elk park en gezocht naar een duurzame samenhang tussen mens-, natuur- en milieugerichte beleids- en beheersmaatregelen. Een belangrijk onderdeel</p>	<p>Voorliggende verkaveling wordt uitgewerkt als een duurzame verkaveling waarbij alle woningen minstens als BEN-gebouw worden gerealiseerd. Uitzondering vormen de loten 31 t.e.m. 36, 49 t.e.m. 51, 59 t.e.m. 62 en 68 t.e.m. 74, voor deze loten wordt maximaal gestreefd naar het benaderen van de BEN-norm</p> <p>De niet bebouwde collectieve of openbare ruimte wordt extensief beheerd.</p>

<p>is de participatie waarbij gebruikers en buurtbewoners bevroegd worden naar hun visie en ideeën rond het park. Het plan wordt opgemaakt conform de richtlijnen van het Agentschap Natuur en Bos.</p> <p>Voor een lijst van streekeigen beplanting en bomen wordt verwezen naar de website www.plantvanhier.be. De lijst op deze website wordt regelmatig geactualiseerd.</p> <p>De nota inzake duurzaamheid is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Minimaal het materiaalgebruik (zie toelichting Art. 1.2.D), ecologische ingrepen, dakafwerking met evt. zonneboiler of panelen, uitvoering fundering en tussenvloeren, etc. wordt aangegeven.</p>	<p>Binnen de verkaveling wordt maximaal gebruik gemaakt van streekeigen beplanting en bomen.</p> <p>Bij vergunningsaanvragen van de gebouwenclusters (op de loten 31 t.e.m. 36, 38 t.e.m. 47, 49 t.e.m. 57, 59 t.e.m. 66, 68 t.e.m. 74) en de individuele gebouwen (op de loten 1 t.e.m. 30, 76 t.e.m. 78, 80 t.e.m. 83, 85 t.e.m. 90, 91 t.e.m. 93, 95 t.e.m. 97, 99 t.e.m. 102 en 104 t.e.m. 106) wordt per gebouwencluster en/of individueel gebouw (loten 1 t.e.m. 30, voorzien in de eerste fase en alle loten voorzien in de tweede fase) een aparte nota gevoegd om de duurzaamheid aan te tonen.</p>
<p>1.5.B. Binnen de verkaveling worden maatregelen genomen in functie van akoestiek, lucht en isolatie.</p>	<p>Op het vlak van inplanting, compact bouwen, bezonning, gevelopbouw en isolatie worden de nodige maatregelen genomen om tot een maximaal duurzame woonwijk te komen en de negatieve effecten ten gevolge van luchtverontreiniging en geluidsbelasting voor het plangebied en omliggende woonwijk te minimaliseren.</p> <p>Parallel aan deze maatregelen kunnen landschappelijke ingrepen gebeuren ten voordele van de akoestische kwaliteit in de woonwijk en de groene zones.</p>

1.6. FASERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.6.A. Het principieel akkoord voor de ontwikkeling van het plangebied werd verleend op voorwaarde van een gefaseerde ontwikkeling.</p>	<p>De ontwikkeling van voorliggende verkaveling dient gefaseerd te gebeuren volgens de aanduiding op het verkavelingsplan.</p> <p>De residentiële ontwikkeling van de 2^e fase zal pas kunnen aanvatten wanneer de eerste fase verkocht is.</p> <p>De inrichting van tijdelijke collectieve voorzieningen in de vorm van volkstuin-tjes, speelweide, kleinveeweide,... binnen dit deel van het plangebied, zoals aangeduid op het verkavelingsplan is toegelaten in de periode totdat de 2^e fase aanvangt.</p>

Artikel 2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>2.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (in het bijzonder Art. 4.1.1. 18° en artikel 4.2.4. §1 of latere wijzigingen).</p> <p>In het kader van het Decreet op Grond en Pandenbeleid dienen 20 bescheiden woningen gerealiseerd te worden. Het bescheiden woonaanbod voldoet aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²; - Woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³. <p>Het bescheiden woonaanbod dient in de eerst volgende 8 jaar volgend op het afleveren van de verkavelingsvergunning te worden gerealiseerd.</p>	<p>Binnen de verkaveling worden max. 96 wooneenheden voorzien. Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.</p> <p>Op de loten 38 t.e.m. 43 en 63 t.e.m. 66, voorzien in de eerste fase, worden 10 bescheiden woningen gerealiseerd. In de tweede fase worden nogmaals 10 bescheiden woningen gerealiseerd op de loten 76 t.e.m. 78, 80 t.e.m. 83 en 87 t.e.m. 89.</p>
<p>2.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Er worden enkel nevenbestemmingen toegelaten op de loten 1 t.e.m. 30. Er worden enkel kleinschalige vrije beroepen en diensten toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - De nevenbestemming beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximum van 35% van de gelijkvloerse bouwlaag; - Kleinhandel, horeca of productieactiviteit wordt niet toegelaten. <p>Op de overige loten worden geen nevenbestemmingen toegelaten.</p>

2.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>2.2.A. De bijgebouwen dienen complementair te zijn aan de residentiële hoofdbestemming en vormen er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee.</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen worden toegelaten in de zone voor hoofdgebouw en de zone voor bijgebouwen. Het betreft steeds de uitbreiding van de woon-</p>

<p>Gezien er binnen de verkaveling op de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62 enkel minimale tuinzones worden voorzien, zijn er geen bijgebouwen toegestaan. Bijgevolg worden voor deze loten alle functies binnen het hoofdvolume van de woning voorzien (tuinbergingen, ...).</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen op de loten 38 t.e.m. 47, 49 t.e.m. 57, 76 t.e.m. 78, 80 t.e.m. 83 en 87 t.e.m. 90 worden opgericht door de promotor.</p>	<p>functie op het gelijkvloers in de vorm van een wintertuin, berging, garage, ... en/of de uitbreiding van de leefvertrekken in de vorm van een gesloten volume of veranda.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen (één bouwlaag) worden toegelaten op alle loten binnen de verkaveling, uitgezonderd de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de loten 38 t.e.m. 47, 49 t.e.m. 57, 76 t.e.m. 78, 80 t.e.m. 83 en 87 t.e.m. 90 worden vrijstaande bijgebouwen enkel toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> ○ binnen de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor tuinberging; ○ met een maximale totale (gezamenlijke) oppervlakte van 8m². • Voor de loten 1 t.e.m. 30, 68, 85, 86, 91 t.e.m. 93, 95 t.e.m. 97, 99 t.e.m. 102 en 104 t.e.m. 106 worden vrijstaande bijgebouwen enkel toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> ○ enkel in de vorm van kleinere constructies, zoals een kippenhok, hondenhok of tuinhuisje; ○ met een maximale totale (gezamenlijke) oppervlakte van 10m²; ○ ruimtelijk landschappelijk geïntegreerd in de zone voor private tuinen; ○ één architecturaal geheel vormend met het hoofdvolume van de woning, zowel qua vorm, afwerking als materiaalkeuze.
---	---

2.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>2.3.A. Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.</p> <p>Het tuingroen oefent een belangrijke ecologische functie uit. Bijgevolg is het belangrijk dat de tuinaanplanting gebeurt met inheems, streekeigen groen.</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte van ieder privaat lot wordt aangelegd als private tuin en de groenaanleg is ten laatste uit te voeren in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.</p> <p>Voor het tuingroen dient gekozen te worden voor inheemse, streekeigen planten, hagen en bomen.</p> <p>Binnen de voorziene zone voor voortuinen en de zone voor private tuinen worden geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructies noodzakelijk omwille van het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat; - vrijstaande bijgebouwen binnen de zone voor tuinberging met een maximaal totaal oppervlakte van 8m²; - vrijstaande bijgebouwen met een maximaal totaal oppervlakte van

	<p>10m² in de zone voor privatieve tuinen op de loten 1 t.e.m. 30, 68, 85, 86, 91 t.e.m. 93, 95 t.e.m. 97, 99 t.e.m. 102 en 104 t.e.m. 106 (zie Art. 1.2);</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de zone voor bijgebouwen. <p>Terreinrichting door het voorzien van paden, inritten e.d., zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.</p>
<p>2.3.B. Zone voor nutsvoorziening Binnen de zone voor nutsvoorziening is een electriciteitscabine aanwezig waarvan de locatie wordt behouden op de huidige locatie. De constructies binnen de zone worden maximaal ingegroend middels een natuurlijke afscherming, welke landschappelijk dient op te gaan in de aangrenzende zone voor parkgebied.</p>	<p>Constructies i.f.v. de inpassing van nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Terreinrichting door het voorzien van verhardingen i.f.v. het toegang nemen tot de constructies, parkeren e.d., zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.</p> <p>Voor de zone geldt een nabestemming parkgebied, conform de zone voor parkgebied.</p>

Artikel 3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

3.1.1. 1^e FASE

3.1.1.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 1 (loten 1 t.e.m. 30)

3.1.1.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de kenmerken van de bebouwingen in de buurt wordt binnen de verkaveling voor de loten langsheen de Steenakkerstraat gekozen voor het type halfopen bebouwing onder hellend dak. Er worden halfopen bebouwingen gecreëerd met ofwel een vrijgelaten laterale perceelsgrens ofwel worden deze geschakeld in de zone voor bijgebouwen.	Grondgebonden ééngezinswoning in halfopen bouwvorm op de loten 1 t.e.m. 30. De woningen op de loten 1 t.e.m. 29 op ofwel min. 3m00 van de vrijblijvende laterale perceelsgrens óf geschakeld ter plaatse van een volume van één bouwlaag in de 'Zone voor bijgebouwen'. De woning op lot 30 op min. 4m00 van de vrijblijvende laterale perceelsgrens. Het hoofdgebouw telt maximaal twee bouwlagen.

3.1.1.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Binnen het grafisch aangegeven bouwkader voor de "zone voor hoofdgebouw type 1", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Alle vrijstaande gevels van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van tenminste 3m00 (uitgezonderd lot 30: tenminste 4m00) van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. Daar waar de hoofdvolumes geschakeld worden op de laterale perceelsgrens wordt de verschijningsvorm in harmonie gebracht met de aansluitende buur. Het bouwvolume wordt steeds in relatie met het reeds bestaande hoofdgebouw op het belendende kavel bekeken. De gevels aan de zijde van het aangrenzend volume worden op de aangrenzende perceelsgrens gebouwd.

3.1.1.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwdiepte werd bepaald ivf het verzekeren van voldoende achtertuin. Er	Bouwdiepte <ul style="list-style-type: none"> op het gelijkvloers maximaal 15m00 (incl. bijkomende bouwdiepte)

<p>ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is.</p> <p>De bouwhoogte werd bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het project, en de overige bebouwing binnen de verkaveling. In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 tot 2 bouwlagen.</p> <p>Vanuit de overwegende verschijningsvorm in de directe omgeving van volumes met hellende daken wordt de hoofdvorm hellend dak. Beperkt kunnen delen in platte daken uitgevoerd worden aan beperkte uitbouwen of aan de achterzijde om tot een ruimtelijk samenhangend geheel te komen. Uitbouwen zoals veranda's, beperkte uitbouwen of garages/carports worden in een dakhelling van minder dan 35° of als platte daken toegelaten in zoverre de ruimtelijke en architectonische samenhang van het totale hoofdvolume wordt aangetoond en gemotiveerd in de vergunningsaanvraag.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • voorzien in de zone voor bijgebouwen); • op de verdieping maximaal 12m00. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 2 volwaardige bouwlagen; • maximale kroonlijsthoogte 6m50 t.o.v. het peil van het gelijkvloers. <p>Vloerpeil gelijkvloers Het peil van het gelijkvloers mag maximaal 0m40 boven het peil van de as van de voorliggende weg liggen.</p> <p>Dakvorm Dakvorm: overwegend hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakhelling tussen 30° en 45°; • Over max. 30% van de footprint kunnen platte daken of licht hellende daken als geïntegreerd onderdeel van het hoofdvolume worden toegelaten. • In harmonie met de omgeving. De eventuele meerdiepte op het gelijkvloers wordt voorzien onder plat dak; • Maximale nokhoogte van 6m00 boven de dakrand; • In het dakvolume bij hellende daken mag slechts één laag ingericht worden en dit enkel in functie van private lokalen horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ...; <p>Bij geschakelde bebouwing dient in het kader van de architecturale samenhang overeenstemming te bestaan in zowel uitzicht, helling, vorm als oriëntatie van het dak. Bij gebrek aan een akkoord tussen de verschillende eigenaars gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: zadeldak voor het hoofdvolume, met daknok evenwijdig aan de straat; • Kroonlijsthoogte 6m50; • Dakhelling: 35°.
---	---

3.1.1.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept van de verkaveling erg veel belang gehecht aan het ecologische karakter waarbinnen de woningen en buitenaanleg tot stand kunnen komen.	Er wordt maximaal gebruik gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen.

<p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Onder industrie gerelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metalen gevelbeplating; • Zichtbeton; • Sandwichpanelen. <p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Als alternatief voor groendaken bij een plat dak kunnen witte dakbanen worden ingezet. Witte hittede reflecterende dakbanen in bitumen of kunststof weerkaatsen de warmte en vormen zo een energiezuinige oplossing voor een aangenaam binnenklimaat.</p>	<p>Gevelmaterialen</p> <p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken uit duurzame materialen die harmonisch inpassen in zowel de omgeving als binnen de verkaveling.</p> <p>Betonpanelen of industrie gerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bij geschakelde bouwvolumes wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes op elkaar afgestemd. De geschakelde bebouwing in halfopen of gesloten bebouwing komt naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over.</p> <p>Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.</p> <p>Hoofdmateriaal : hout, baksteen of gevelbepleistering. Max. 30% van de totaaloppervlakte van de woning mag in andere duurzame materialen worden gerealiseerd.</p> <p>Dakmateriaal</p> <p>Voor hellende daken pannen of leien (helling tussen 30° en 45°) of groendak (helling 30°); voor de platte daken waterdichting afgedekt met grindballast, groendak of witte dakbanen.</p>
--	--

3.1.1.2. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 2 (loten 31 t.e.m. 36, 38 t.e.m. 47, 49 t.e.m. 57 en 59 t.e.m. 66 en 68 t.e.m. 74)

3.1.1.2.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op de situering van de loten binnen de verkaveling en het streven om compact te bouwen om warmteverliesoppervlakte te beperken wordt gekozen voor het type gesloten bebouwing. Op de koppen worden halfopen bebouwingen gecreëerd, al dan niet geschakeld in de collectieve zone voor voorzieningen. Op de koppen mogen lichten en zichten worden genomen. Gezien de beperkte diepte van de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62 wordt hier een typologie vooropgesteld waarbij de achtertuinen verhoogd worden aangelegd t.o.v. het maaiveld. Hierdoor ontstaat een goed zicht om de omliggende groenzone vanuit de achtertuin, maar blijft het privaat karakter van de privaatzone gewaarborgd.</p>	<p>Grondgebonden ééngezinswoning in halfopen bouwvorm op de loten 31, 36, 38, 43, 44, 47, 49, 51, 52, 57, 59, 62, 63, 66, 68 en 74 en in gesloten bouwvorm op de loten 32 t.e.m. 35, 39 t.e.m. 42, 45, 46, 50, 53 t.e.m. 56, 60, 61, 64, 65 en 69 t.e.m. 73. Het hoofdgebouw telt maximaal twee bouwlagen onder de dakrand.</p>

3.1.1.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>	<p>Binnen het grafisch aangegeven bouwkader voor de 1^e fase: "zone voor hoofdgebouw type 2", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Daar waar de hoofdvolumes geschakeld worden op de laterale perceelsgrens wordt de verschijningsvorm in harmonie gebracht met de aansluitende buur. Het bouwvolume wordt steeds in relatie met de reeds bestaande hoofdgebouwen op de belendende kavels bekeken. De gevels aan de zijde(n) van het aangrenzend volume worden op de aangrenzende perceelsgrens gebouwd.</p>

3.1.1.2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bouwdiepte werd bepaald ivf het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is. Voor de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62 wordt de mogelijkheid voorzien om de achtertuin verhoogd aan te leggen om zo een zicht te creëren op het aanliggende groen.</p> <p>De bouwhoogte werd bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het project, en de overige bebouwing binnen de verkaveling. In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 tot 2 bouwlagen.</p> <p>De dakvorm is plat of hellend. Uitbouwen zoals veranda's of beperkte uitbouwen worden in een dakhelling van minder dan 35° of als platte daken toegelaten in zoverre de ruimtelijke en architectonische samenhang van het totale hoofdvolume wordt aangetoond en gemotiveerd in de vergunningsaanvraag.</p>	<p>Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> • op het gelijkvloers en op de verdieping: zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 2 volwaardige bouwlagen; • maximale kroonlijsthoogte: <ul style="list-style-type: none"> ○ voor de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62: 7m50 t.o.v. het peil van het gelijkvloers; ○ voor de overige loten: 6m50 t.o.v. het peil van het gelijkvloers. <p>Vloerpeil gelijkvloers</p> <p>Het peil van het gelijkvloers mag maximaal 0m40 boven het peil van de as van de voorliggende weg liggen.</p> <p>Dakvorm</p> <p>Dakvorm: plat of hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakhelling max. 45°; • In harmonie met de omgeving. De eventuele meerdiepte op het gelijkvloers wordt voorzien onder plat dak; • Maximale nokhoogte van 6m00 boven de dakrand; • In het dakvolume bij hellende daken mag slechts één laag ingericht

	<p>worden en dit enkel in functie van private lokalen horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ...;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. <p>Bij geschakelde bebouwing in één bouwblok dient in het kader van de architecturale samenhang overeenstemming te bestaan in zowel uitzicht, helling, vorm als oriëntatie van het dak. Bij gebrek aan een akkoord tussen de verschillende eigenaars gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: zadeldak voor het hoofdvolume, met daknok evenwijdig aan voorliggende straat of voetpad; • Kroonlijsthoogte: <ul style="list-style-type: none"> ○ voor de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62: 7m50; ○ voor de overige loten: 6m50; • Dakhelling: 35°.
--	---

3.1.1.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept van de verkaveling erg veel belang gehecht aan het ecologische karakter waarbinnen de woningen en buitenaanleg tot stand kunnen komen.</p> <p>Voor de fundering worden volgende materialen aangeraden: kalkzandsteen, houten funderingspalen, gerecycleerd beton op basis van puingranulaten. De tussenvloeren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout of kleipotten.</p> <p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Onder industrie gerelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metalen gevelbeplating; • Zichtbeton; • Sandwichpanelen. <p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	<p>Er wordt maximaal gebruik gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen.</p> <p>Gevelmaterialen</p> <p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken uit duurzame materialen die harmonisch inpassen in zowel de omgeving als binnen de verkaveling.</p> <p>Betonpanelen of industrie gerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bij geschakelde bouwvolumes wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes op elkaar afgestemd. De geschakelde bebouwing in halfopen of gesloten bebouwing komt naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over.</p> <p>Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.</p> <p>Hoofdmateriaal : hout, baksteen of gevelbepleistering. Max. 30% van de totaaloppervlakte van de woning mag in andere duurzame</p>

<p>Als alternatief voor groendaken bij een plat dak kunnen witte dakbanen worden ingezet. Witte hittestreflecterende dakbanen in bitumen of kunststof weerkaatsen de warmte en vormen zo een energiezuinige oplossing voor een aangenaam binnenklimaat.</p>	<p>materialen worden gerealiseerd.</p> <p>Dakmateriaal Voor hellende daken pannen of leien (helling tussen 30° en 45°) of groendak (helling onder 30°); voor de platte daken waterdichting afgedekt met grindballast, groendak of witte dakbanen.</p>
---	---

3.1.2. 2^e FASE

3.1.2.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 2 (loten 76 t.e.m. 78, 80 t.e.m. 83 en 87 t.e.m. 90)

3.1.2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op het streven om compact te bouwen om warmteverliesoppervlakte te beperken wordt gekozen voor het type gesloten bebouwing. Op de koppen worden halfopen bebouwingen gecreëerd. Op de koppen mogen lichten en zichten worden genomen.</p>	<p>Grondgebonden ééngezinswoning in halfopen bouwvorm op de loten 76, 78, 80, 83, 87 en 90 en in gesloten bouwvorm op de loten 77, 81, 82, 88 en 89. Het hoofdgebouw telt maximaal twee bouwlagen onder de dakrand.</p>

3.1.2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>	<p>Binnen het grafisch aangegeven bouwkader voor de 2^e fase: "zone voor hoofdgebouw type 2", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Daar waar de hoofdvolumes geschakeld worden op de laterale perceelsgrens wordt de verschijningsvorm in harmonie gebracht met de aansluitende buur. Het bouwvolume wordt steeds in relatie met de reeds bestaande hoofdgebouwen op de belendende kavels bekeken. De gevels aan de zijde(n) van het aangrenzend volume worden op de aangrenzende perceelsgrens gebouwd.</p>

3.1.2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bouwdiepte werd bepaald ifv het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is.</p>	<p>Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> op het gelijkvloers en op de verdieping: zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

<p>De bouwhoogte werd bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het project, en de overige bebouwing binnen de verkaveling. In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 tot 2 bouwlagen.</p> <p>De dakvorm is plat of hellend. Uitbouwen zoals veranda's of beperkte uitbouwen worden in een dakhelling van minder dan 35° of als platte daken toegelaten in zoverre de ruimtelijke en architectonische samenhang van het totale hoofdvolume wordt aangetoond en gemotiveerd in de vergunningsaanvraag.</p>	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 2 volwaardige bouwlagen; • maximale kroonlijsthoogte 6m50 t.o.v. het peil van het gelijkvloers. <p>Vloerpeil gelijkvloers Het peil van het gelijkvloers mag maximaal 0m40 boven het peil van de as van de voorliggende weg liggen.</p> <p>Dakvorm Dakvorm: plat of hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakhelling max. 45°; • In harmonie met de omgeving. De eventuele meerdiepte op het gelijkvloers wordt voorzien onder plat dak; • Maximale nokhoogte van 6m00 boven de dakrand; • In het dakvolume bij hellende daken mag slechts één laag ingericht worden en dit enkel in functie van private lokalen horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ...; • Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. <p>Bij geschakelde bebouwing in één bouwblok dient in het kader van de architecturale samenhang overeenstemming te bestaan in zowel uitzicht, helling, vorm als oriëntatie van het dak. Bij gebrek aan een akkoord tussen de verschillende eigenaars gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: zadeldak voor het hoofdvolume, met daknok evenwijdig aan voorliggende straat of voetpad; • Kroonlijsthoogte: 6m50; • Dakhelling: 35°.
---	--

3.1.2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept van de verkaveling erg veel belang gehecht aan het ecologische karakter waarbinnen de woningen en buitenaanleg tot stand kunnen komen.</p> <p>Voor de fundering worden volgende materialen aangeraden: kalkzandsteen, houten funderingspalen, gerecycleerd beton op basis van puingranulaten. De tussenvloeren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout of kleipotten.</p>	<p>Er wordt maximaal gebruik gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen.</p> <p>Gevelmaterialen</p>

<p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Onder industrie gerelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metalen gevelbeplating; • Zichtbeton; • Sandwichpanelen. <p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Als alternatief voor groendaken bij een plat dak kunnen witte dakbanen worden ingezet. Witte hittestreflecterende dakbanen in bitumen of kunststof weerkaatsen de warmte en vormen zo een energiezuinige oplossing voor een aangenaam binnenklimaat.</p>	<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken uit duurzame materialen die harmonisch inpassen in zowel de omgeving als binnen de verkaveling.</p> <p>Betonpanelen of industrie gerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bij geschakelde bouwvolumes wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes op elkaar afgestemd. De geschakelde bebouwing in halfopen of gesloten bebouwing komt naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over.</p> <p>Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.</p> <p>Hoofdmateriaal : hout, baksteen of gevelbepleistering. Max. 30% van de totaaloppervlakte van de woning mag in andere duurzame materialen worden gerealiseerd.</p> <p>Dakmateriaal Voor hellende daken pannen of leien (helling tussen 30° en 45°) of groendak (helling onder 30°); voor de platte daken waterdichting afgedekt met grindballast, groendak of witte dakbanen.</p>
---	---

3.1.2.2. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 3 (loten 85, 86, 91, 92, 95, 96, 101, 102, 1045 en 105)

3.1.2.2.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het streven om compact te bouwen om warmteverliesoppervlakte te beperken wordt gekozen voor het type halfopen bebouwing. Op de koppen mogen lichten en zichten worden genomen.	Grondgebonden ééngezinswoning in halfopen bouwvorm. Het hoofdgebouw telt maximaal twee bouwlagen onder de dakrand.

3.1.2.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het	Binnen het grafisch aangegeven bouwkader voor de 2 ^e fase: "zone voor hoofdgebouw type 3", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Daar waar de hoofdvolumes geschakeld worden op de laterale perceelsgrens

eigen perceel.	wordt de verschijningsvorm in harmonie gebracht met de aansluitende buur. Het bouwvolume wordt steeds in relatie met de reeds bestaande hoofdbouwen op de belendende kavels bekeken. De gevels aan de zijde(n) van het aangrenzend volume worden op de aangrenzende perceelsgrens gebouwd.
Deze autostandplaats kan worden voorzien in de vorm van een open standplaats of een garage.	Uitgezonderd de loten 85 en 86 wordt voor alle loten binnen het bouwvolume één autostandplaats voorzien.

3.1.2.2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bouwdiepte werd bepaald ifv het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is.</p> <p>De bouwhoogte werd bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het project, en de overige bebouwing binnen de verkaveling. In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 tot 2 bouwlagen.</p> <p>De dakvorm is plat of hellend. Beperkt kunnen delen in platte daken uitgevoerd worden aan beperkte uitbouwen of aan de achterzijde om tot een ruimtelijk samenhangend geheel te komen. Uitbouwen zoals veranda's, beperkte uitbouwen of garages/carports worden in een dakhelling van minder dan 35° of als platte daken toegelaten in zoverre de ruimtelijke en architectonische samenhang van het totale hoofdvolume wordt aangetoond en gemotiveerd in de vergunningsaanvraag.</p>	<p>Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> • op het gelijkvloers maximaal 10m00; • op de verdieping maximaal 10m00. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 2 volwaardige bouwlagen; • maximale kroonlijsthoogte 6m50 t.o.v. het peil van het gelijkvloers. <p>Vloerpeil gelijkvloers Het peil van het gelijkvloers mag maximaal 0m40 boven het peil van de as van de voorliggende weg liggen.</p> <p>Dakvorm Dakvorm: plat of hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakhelling max. 45°; • In harmonie met de omgeving. De eventuele meerdiepte op het gelijkvloers wordt voorzien onder plat dak; • Maximale nokhoogte van 6m00 boven de dakrand; • In het dakvolume bij hellende daken mag slechts één laag ingericht worden en dit enkel in functie van private lokalen horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ...; • Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. <p>Bij geschakelde bebouwing in één bouwblok dient in het kader van de architecturale samenhang overeenstemming te bestaan in zowel uitzicht, helling, vorm als oriëntatie van het dak. Bij gebrek aan een akkoord tussen de verschillende eigenaars gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: zadeldak voor het hoofdvolume, met daknok evenwijdig aan

	voorliggende straat of voetpad; <ul style="list-style-type: none"> • Kroonlijsthoogte 6m50; • Dakhelling 35°.
--	---

3.1.2.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept van de verkaveling erg veel belang gehecht aan het ecologische karakter waarbinnen de woningen en buitenaanleg tot stand kunnen komen.</p> <p>Voor de fundering worden volgende materialen aangeraden: kalkzandsteen, houten funderingspalen, gerecycleerd beton op basis van puingranulaten. De tussenvloeren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout of kleipotten.</p> <p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Onder industrie gerelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metalen gevelbeplating; • Zichtbeton; • Sandwichpanelen. <p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Als alternatief voor groendaken bij een plat dak kunnen witte dakbanen worden ingezet. Witte hittestreflecterende dakbanen in bitumen of kunststof weerkaatsen de warmte en vormen zo een energiezuinige oplossing voor een aangenaam binnenklimaat.</p>	<p>Er wordt maximaal gebruik gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen.</p> <p>Gevelmaterialen Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken uit duurzame materialen die harmonisch inpassen in zowel de omgeving als binnen de verkaveling.</p> <p>Betonpanelen of industrie gerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bij geschakelde bouwvolumes wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes op elkaar afgestemd. De geschakelde bebouwing in halfopen of gesloten bebouwing komt naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over.</p> <p>Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.</p> <p>Hoofdmateriaal : hout, baksteen of gevelbepleistering. Max. 30% van de totaaloppervlakte van de woning mag in andere duurzame materialen worden gerealiseerd.</p> <p>Dakmateriaal Voor hellende daken pannen of leien (helling tussen 30° en 45°) of groendak (helling onder 30°); voor de platte daken waterdichting afgedekt met grindballast, groendak of witte dakbanen.</p>

3.1.2.3. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE 4 (loten 93, 97, 99, 100 en 106)

3.1.2.3.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de ruimtelijke situering in het plangebied nabij de Dautenbeek wordt hier een grondgebonden woning voorzien met de nadruk op een gelijkvloers gebruik. Een tweede bouwlaag wordt maximaal voor 50% bebouwd.	Grondgebonden ééngezinswoning in open bouwvorm. Het hoofdgebouw telt maximaal twee bouwlagen onder een plat dak.

3.1.2.3.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Deze autostandplaats kan worden voorzien in de vorm van een open standplaats of een garage.</p>	<p>Binnen het grafisch aangegeven bouwkader voor de 2^e fase: "zone voor hoofdgebouw type 4", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Het bouwvolume wordt steeds in relatie met de reeds bestaande hoofdgebouwen op de belendende kavels bekeken.</p> <p>Binnen het bouwvolume wordt één autostandplaats voorzien.</p>

3.1.2.3.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bouwdiepte werd bepaald ivf het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is.</p> <p>De bouwhoogte werd bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het project, en de overige bebouwing binnen de verkaveling. In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 tot 2 bouwlagen.</p>	<p>Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> • op het gelijkvloers maximaal 14m00; • op de verdieping maximaal 14m00. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 2 volwaardige bouwlagen; • de bovenste bouwlaag mag worden opgetrokken voor max. 60% van de totale oppervlakte op de onderliggende bouwlaag; • maximale kroonlijsthoogte 6m50 t.o.v. het peil van het gelijkvloers. <p>Vloerpeil gelijkvloers</p> <p>Het peil van het gelijkvloers mag maximaal 0m40 boven het peil van de as van de voorliggende weg liggen.</p>

De dakvorm is plat. Op deze wijze wordt de intensiteit van de bebouwing richting de Dautenbeek afgebouwd.	Dakvorm Dakvorm: plat.
---	----------------------------------

3.1.2.3.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept van de verkaveling erg veel belang gehecht aan het ecologische karakter waarbinnen de woningen en buitenaanleg tot stand kunnen komen.</p> <p>Voor de fundering worden volgende materialen aangeraden: kalkzandsteen, houten funderingspalen, gerecycleerd beton op basis van puingranulaten. De tussenvloeren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout of kleipotten.</p> <p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Onder industrie gerelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metalen gevelbeplating; • Zichtbeton; • Sandwichpanelen. <p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Als alternatief voor groendaken bij een plat dak kunnen witte dakbanen worden ingezet. Witte hittestreflecterende dakbanen in bitumen of kunststof weerkaatsen de warmte en vormen zo een energiezuinige oplossing voor een aangenaam binnenklimaat.</p>	<p>Er wordt maximaal gebruik gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen.</p> <p>Gevelmaterialen Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken uit duurzame materialen die harmonisch inpassen in zowel de omgeving als binnen de verkaveling.</p> <p>Betonpanelen of industrie gerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bij geschakelde bouwvolumes wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes op elkaar afgestemd. De geschakelde bebouwing in halfopen of gesloten bebouwing komt naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over.</p> <p>Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.</p> <p>Hoofdmateriaal : hout, baksteen of gevelbepleistering. Max. 30% van de totaaloppervlakte van de woning mag in andere duurzame materialen worden gerealiseerd.</p> <p>Dakmateriaal Voor platte daken: waterdichting afgedekt met grindballast, groendak of witte dakbanen.</p>

3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)**3.2.1. ZONE VOOR BIJGEBOUW****3.2.1.A. BOUWVORM**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen worden naar verschijningsvorm binnen de verkaveling maximaal op elkaar afgestemd.	Geschakeld met een ander belendend bijgebouw of als geïntegreerd onderdeel aan het hoofdvolume binnen de 'Zone voor hoofdgebouw – type 1'.

3.2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Binnen de grafisch aangeduide 'Zone voor bijgebouwen', zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

3.2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De geschakelde bijgebouwen worden vooral naar bouwhoogte en materialiteit op elkaar afgestemd zodat de geschakelde bijgebouwen als één schakelvolumen tussen de hoofdvolumes binnen de 'Zone voor hoofdgebouw – type 1' op de betreffende loten fungeren.	<p>Bouwdiepte en bouwbreedte Bouwbreedte en maximale bouwdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte Max.1 bouwlaag onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximaal 3m50 tov. maaiveld.</p> <p>Vloerpeil gelijkvloers Het peil van het gelijkvloers mag maximaal 0m40 boven het peil van de as van de voorliggende weg liggen.</p> <p>Dakvorm Dakvorm: plat.</p> <p>Bijkomend dient het bijgebouw in de 'Zone voor bijgebouwen' naar gabariet aan te sluiten op het bijgebouw van het aangrenzend bouwkveld en er zich architecturaal op af te stemmen, zodat de geschakelde bijgebouwen per paar</p>

	als één architecturale eenheid fungeren.
--	--

3.2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De materiaalkeuze van de zichtbare delen en de daken van de geschakelde gebouwen worden op elkaar afgestemd voor alle geschakelde gebouwen.

Artikel 4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.1. RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.1.A. De overgang naar de belendende percelen dient op een natuurlijke of landschappelijk geïntegreerde manier te gebeuren. Er mogen onder geen beding lasten afgewenteld worden op belendende percelen.</p> <p>Gezien de beperkte diepte van het perceel wordt op de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62 een typologie vooropgesteld waarbij de achtertuinen verhoogd worden aangelegd t.o.v. het maaiveld. Hierdoor ontstaat een goed zicht op de omliggende zone voor parkgebied vanuit de zone voor privatieve tuinen, maar blijft het privatieve karakter van de privatieve zone gewaarborgd.</p>	<p>Eventuele reliëfwijzigingen die bijdragen aan het groene karakter van de percelen en de integratie van het gebouw in het bestaande terrein ondersteunen kunnen slechts worden toegestaan voor zover ze in hun directe omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Op de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62 worden reliëfwijzigingen toegelaten i.h.k.v. de verhoogd aangelegde privatieve tuinen aan de achterzijde van de woningen.</p>

4.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.2.A.</p>	<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden op private percelen worden voorzien in waterdoorlatende materialen (kiesel, kasseien en klinkers met een breedte ingezaaide voeg, ...) in functie van het toegang nemen tot de woning met een breedte van max. 1m50 omrand door groenaanleg. Uitzondering zijn de loten 1 t.e.m. 30 waar bijkomend een breedte van max. 3m00 wordt toegelaten t.b.v. het toegang nemen tot de garage en de inpassing van een bijkomende, landschappelijk geïntegreerde, open parkeerplaats.</p> <p>Terrassen kunnen in niet waterdoorlatende verharding worden toegelaten met een max. oppervlakte van 30m² per lot.</p> <p>De centrale verhardingen in de woonstraten en ter hoogte van de parkeerclusters worden uitgevoerd in niet-waterdoorlatende verhardingen teneinde het hemelwater op te vangen en maximaal af te voeren naar de wadi's langsheen de waterloop.</p> <p>Bezoekersparkeerplaatsen worden voorzien in waterdoorlaatbare verharding.</p>

4.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.3.A. De groene afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op het eigen kavel en het belendende kavel en versterken het groen als drager voor de verkaveling.</p>	<p>Alle afsluitingen tussen percelen of naar het openbaar domein worden enkel gerealiseerd uitsluitend streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, wilgentakken, ...) tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen. Deze afsluitingen kennen een hoogte van max. 1m80 grenzend aan een zone voor privatieve tuinen en een hoogte van max. 0m80 tussen openbaar domein en de zone voor voortuinen.</p> <p>In functie van het houden van huisdieren kunnen de groenaanplantingen ondersteunt worden door een draadstructuur die volledig opgaat in de groenaanplanting.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten worden niet toegelaten.</p>

4.4. ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.4.A. Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p>	<p>Inrichting als representatieve voortuin. Het oprichten van constructies is niet toegelaten.</p> <p>Verharding in de vorm van duurzame en waterdoorlatende materialen (kiesel, kasseien en klinkers met een breed ingezaaide voeg, etc...) worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning. Voor de loten 1 t.e.m. 30, 91 t.e.m. 93, 95 t.e.m. 97, 99 t.e.m. 102 en 104 t.e.m. 106 wordt bijkomende verharding toegelaten t.b.v. het toegang nemen tot de autostandplaats binnen het bouwvolume. Daarnaast wordt de loten 1 t.e.m. 30, 95, 96, 101 en 102 wordt bijkomende verharding toegelaten t.b.v. de inpassing van een bijkomende, landschappelijk geïntegreerde, open parkeerplaats.</p> <p>De overige oppervlakten worden ingericht met inheemse materialen zoals gras, bodembedekkers en heesters.</p>
<p>4.4.B. (Overdruk) ondergrondse erfdienstbaarheid Teneinde het opbreken van het openbaar domein i.f.v. huisaansluitingen tot een minimum te beperken wordt een zone voor een ondergrondse erfdienstbaarheid gereserveerd. Werken i.f.v. de huisaansluitingen gebeuren steeds in overleg met de betrokken eigenaar. Op deze wijze loopt het kwalitatief ingericht openbaar domein de minste kans op beschadigingen.</p>	<p>Op de loten geraakt door de overdruk ondergrondse erfdienstbaarheid, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, wordt over een breedte van 2m00 een strook gereserveerd voor de aanleg van -en onderhoud aan- individuele, collectieve en/of publieke nutsleidingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone worden geen bomen of diepwortelende struiken toegelaten;

	<ul style="list-style-type: none"> • De zone wordt te allen tijde vrijgehouden van private constructies en toegankelijk gehouden voor de nutsbedrijven; • Aanwezige beplanting of verharding wordt na realisatie van de werken op een deskundige manier terug heraangelegd.
--	---

4.5. ZONE VOOR PRIVATIEVE TUIENEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.5.A. Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen. De oppervlakte van de constructies wordt beperkt tot max. 10 m² daar er een zeker evenwicht dient te blijven bestaan tussen bebouwde en niet bebouwde ruimte op het kavel en daar het landelijk karakter dient gegarandeerd te zijn.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p> <p>Constructies in de vorm van tuinbergingen, hobbyserres, schuilhokken voor huisdieren of kleinvee, speeltoestellen) toegelaten tot een totaal maximum van 10m²/lot voor de loten 1 t.e.m. 30, 68, 85, 86, 91 t.e.m. 93, 95 t.e.m. 97, 99 t.e.m. 102 en 104 t.e.m. 106. Voor de loten 38 t.e.m. 47, 49 t.e.m. 57, 63 t.e.m. 66, 69 t.e.m. 74, 76 t.e.m. 78, 80 t.e.m. 83 en 87 t.e.m. 90 worden tuinbergingen toegelaten binnen de op het verkavelingsplan grafisch aangeduide zone voor tuinbergingen met een maximum van 8m²/lot. Voor de loten 31 t.e.m. 36 en 59 t.e.m. 62 worden geen constructies in de zone voor privatieve tuinen toegelaten, bergingen worden voor deze loten binnen het hoofdvolume voorzien.</p> <p>Het betreft constructies van max. 1 bouwlaag van max. 3m20 bouwhoogte met plat dak. De daken worden afgewerkt met een dakdichting ondersteunt met grindballast of groendak. Deze constructies worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • opgericht op min. 5m00 achter de lijn die correspondeert met de achterste grens van het bouwkader zoals aangegeven op het verkavelingsplan; • geplaatst op minstens 1m00 van de perceelsgrens of wordt gekoppeld aan een bestaande blinde gevel of wordt gezamenlijk geschakeld opgetrokken met de belendende buur aan weerszijde van de perceelsgrens. <p>Binnen de zijtuinstrook waar geen zone voor bijgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan worden geen constructies toegelaten.</p> <p>Het onbebouwde gedeelte wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Terrassen kunnen in niet waterdoorlatende verharding worden toegelaten.</p>

4.6. ZONE VOOR COLLECTIEVE VOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.6.A. Inrichting Binnen de zone wordt een zone voor collectieve voorzieningen ingericht. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een grondwaterwisselaar of een rietveld aangelegd met als doel door middel van een helofytenfilter het afvalwater (uit sanitaire voorzieningen en eventuele andere voorzieningen) afkomstig uit de nabijgelegen woningen op te vangen en te zuiveren.</p>	<p>De volledige zone wordt niet bebouwd, uitgezonderd het op plan aangegeven bouwkader. Dit mag voor 100% bebouwd worden. De niet bebouwde ruimte mag beperkt verhard worden in functie van het toegang nemen tot het gebouw. De resterende oppervlakte kan aangelegd worden in functie van een collectieve functie als rietveld met helofytenfilter, moestuintjes, composteren,... Bijkomend kan de zone worden ingezet t.b.v. energiewinning waarbij de resterende oppervlakte wordt aangelegd met gras, bodembedekkers of heesters.</p> <p>Waar op het verkavelingsplan geen verplicht aan te planten hagen staan aangeduid worden de perceelsgrenzen voorzien van een afsluiting in de vorm van streekeigen groenbeplanting met een max. hoogte van 1m20.</p>
<p>4.6.B. Materialen</p>	<p>De materiaalkeuze van de zichtbare delen en de dakbedekking van de bebouwing binnen het bouwkader wordt afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving binnen de verkaveling, waardoor het bouwvolume als een geïntegreerd onderdeel van de verkaveling overkomt.</p> <p>De gevels kunnen door beplanting ertegen opgaan in de parkaanleg.</p> <p>Dakvorm: in harmonie met de overige bebouwing binnen de verkaveling.</p> <p>Dakmateriaal: Groendak.</p>
<p>4.6.C. (Overdruk) ondergrondse erfdienstbaarheid Teneinde het opbreken van het openbaar domein i.f.v. nutsaansluitingen tot een minimum te beperken wordt een zone voor een ondergrondse erfdienstbaarheid gereserveerd. Werken i.f.v. de nutsaansluitingen gebeuren steeds in overleg met de betrokken eigenaar. Op deze wijze loopt het kwalitatief ingericht openbaar domein de minste kans op beschadigingen.</p>	<p>Op de loten geraakt door de overdruk ondergrondse erfdienstbaarheid, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, wordt over een breedte van 2m00 een strook gereserveerd voor de aanleg van -en onderhoud aan- individuele, collectieve en/of publieke nutsleidingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone worden geen bomen of diepwortelende struiken toegelaten; • De zone wordt te allen tijde vrijgehouden van private constructies en toegankelijk gehouden voor de nutsbedrijven; • Aanwezige beplanting of verharding wordt na realisatie van de werken op een deskundige manier terug heraangelegd.

4.7. ZONE VOOR PARKGEBIED (O.D.)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.7.A. Het parkgebied vormt een onderdeel van de centrale publieke ruimte.</p>	<p>Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd</p>

<p>Het betreft een parkgebied dat als verblijfsplek en ontmoetingsplek voor het bouwblok functioneert en daarnaast een parkgebied waarin een fiets- en voetgangersontsluiting tussen de Steenakkerstraat en de Sint-Barbarastraat wordt gerealiseerd. Het park krijgt een openbaar karakter door na aanleg in te lijven bij het openbaar domein en door de publieke doorwaadbaarheid.</p> <p>Openbare parkaanleg met de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de Dautenbeek, de nodige hemelwaterbuffering en de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van voetgangersverbindingen.</p> <p>Er gaat bijzondere aandacht uit naar een kindvriendelijke inrichting van het openbaar domein, waarbij natuurlijke speelplekken ingericht kunnen worden binnen de zone voor kinderen. Groen- en watervoorzieningen worden zo ingericht (afwerking, afwatering, veiligheid, hoogtes en hellingen, ...) zodat ze speelbaar kunnen zijn. Niveauverschillen door grondverzet en waterberging of het ontwerpmatig 'spelen' met hellingen geven interessante speelgelegenheden. Als voorwaarde werd in het Principeel Akkoord het creëren van bijkomende speelruimte voor de kinderen in de buurt opgenomen.</p>	<p>verlichtingsapparatuur, wegwijzers, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen. Eventuele verkeersborden worden enkel aan de grenzen van de zone toegelaten.</p> <p>Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openbaar groen wordt op een kwaliteitsvolle wijze met streekeigen aanplantingen en duurzame materialen, ingericht als publiek park voor de buurt. Het beeld dat met de inrichting verkregen wordt, is dit van een natuurlijk park met een informele aanleg; - De aan te planten bomen (min. 1 per 400m² parkgebied) moeten een minimale stamomtrek van 30-35cm hebben; - Reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten in functie van het realiseren van de nodige hemelwaterbuffering en ifv. een parkontwerp waarbij een ruimtelijk-landschappelijke overgang naar de 'Zone voor wegenis' wordt gerealiseerd; - In functie van het realiseren van het openbaar karakter en een optimale integratie in het park worden enkel vegetatieve erfafscheidingen toegelaten; - Max. 10% van de oppervlakte mag verhard worden in waterdoorlatende materialen; - Binnen de inrichting van de 'Zone voor parkgebied' worden de nodige verblijfs- en recreatieplekken voorzien. Beperkte constructies (bv. pergola, zitbanken, speeltuigen, parkmeubilair, parkverlichting, ...) worden naar vormgeving en materialisatie op elkaar afgestemd en steeds als één samenhangend architecturaal en ruimtelijk geheel bekeken. <p>In de 'Zone voor parkgebied' worden regenwaterbuffers voorzien die een landschappelijke en functionele meerwaarde vormen voor de verkaveling.</p>
--	---

4.8. ZONE VOOR WEGENIS (O.D.)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.8.A. Inrichting Bijzondere aandacht binnen deze zone gaat uit naar de afwikkeling van de voetgangers- en fietser verkeersstromen. Gemotoriseerd</p>	<p>De inrichting van openbare wegen moet afgestemd zijn op de verschillende weggebruikers. Het STOP-principe dient te worden gerespecteerd. Hierbij</p>

<p>verkeer worden slechts toegelaten tot de parkeerclusters. Voor de bewoners is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit het uitgangspunt.</p> <p>STOP-principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zoveel mogelijk Stappen; - Trappen (fiets); - Openbaar en collectief vervoer gebruiken; - en daarna pas de Personenwagen inzetten. <p>Binnen de parkeerclusters kunnen laadpalen worden voorzien voor elektrische voertuigen en daarbij kunnen eveneens autostandplaatsen worden gereserveerd voor carsharing.</p>	<p>geldt dat rekening wordt gehouden met de rangorde van de vervoersvormen, die vertrekt vanuit de voetgangers, vervolgens fietsers, openbaar vervoer en pas in laatste instantie de personenwagen.</p> <p>Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd laadpalen voor elektrische voertuigen, verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen. Deze installaties worden maximaal aan de randen van het plangebied ingeplant.</p> <p>De aanleg van de wegenis gebeurt in functie van de verkeersveilige verkeersafwikkeling, met bijzondere aandacht voor het erfkarakter.</p> <p>Er worden max. 67 parkeerplaatsen tbv. het bewoners- en bezoekersparkeren voorzien in de 'Zone voor wegenis'. Bijkomend kunnen autodeelplaatsen worden voorzien. De ontsluiting van de geclusterde parkeerplaatsen dienen te worden voorzien aan de Sint-Barbarastraat. De aanleg van deze parkeerplaatsen wordt voorzien in waterdoorlatende verharding of voorzien als open carport. Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.</p> <p>Ter plaatse van de overige aansluitingen naar de omliggende uitgeruste wegen wordt de doorgang voor gemotoriseerd verkeer (auto's, vrachtwagens, ...) beperkt tot laden en lossen. De doorsteek dient maximaal toegankelijk te zijn voor fiets- en voetgangers.</p> <p>De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveaoverschillen, drempels, bochten, versmallingen, struiken, enz. kunnen worden voorzien teneinde de erfontsluitingsfunctie van de weg te visualiseren evenals de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen. Bij de aanleg zullen op deskundige wijze inheemse beplantingen voorzien worden die het openbaar domein naar belevingswaarde ondersteunen.</p> <p>De niet-verharde delen van deze zone worden aangelegd als groene verblijfsruimte met inheemse en streekeigen beplanting. Exoten of coniferen worden niet toegelaten.</p> <p>Binnen de zone voor carports kunnen overdekte autostandplaatsen worden opgericht ten behoeve van het bewonersparkeren.</p>
<p>4.8.A. Zone voor carports</p>	<p>Binnen de zone voor carports kunnen overdekte autostandplaatsen worden opgericht ten behoeve van het bewonersparkeren.</p>

	<p><u>Bouwdiepte:</u> - maximaal 5m00.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u> - maximaal 3m50 t.o.v. het peil van het gelijkvloers; - de aan elkaar grenzende carports hebben verplicht dezelfde kroonlijsthoogte.</p> <p><u>Dakvorm:</u> Verplicht plat dak</p> <p><u>Materialen:</u> De materialen dienen één ruimtelijk architectonisch geheel te vormen met de materialen van het hoofdvolume.</p>
--	---

4.9. HAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.9.A. De haagaanplanting ondersteunt de privacy naar de leefvertrekken in de woning en de zone voor achtertuinen. Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen het private tuinen onderling.</p>	<p>Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de tuinafscherming te verzekeren worden op plaatsen waar directe inzicht in de zone voor privatieve tuinen mogelijk is vanuit aangrenzende burens en/of het openbaar domein binnen de verkaveling een aanplanting van een uniforme streekeigen haagbeuk met een max. hoogte van 1m80, verplicht bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. Deze hagen worden aangeplant door de verkavelaar ten laatste binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning. De hagen kunnen ondersteund worden door een landschappelijk geïntegreerde afsluiting van geplastificeerde staaldraad. Daar waar afschermingen worden aangebracht in de zone voor voortuinen of op grens van de zone voor achtertuinen en de zone voor voortuinen dient deze afscherming tevens te bestaan uit de aanplanting van een streekeigen haag.</p>

4.10. ZONE VOOR NUTSVOORZIENING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.10.A. Inrichting</p>	<p>De zone mag voor 30% bebouwd worden. De niet bebouwde ruimte mag voor</p>

	<p>max. 40% verhard worden. De resterende oppervlakte dient aangelegd te worden met gras, bodembedekkers of heesters.</p> <p>De niet bebouwde perceelsgrenzen worden voorzien van een afsluiting in de vorm van geplastificeerd hekwerk met klimop ondersteund door een streekeigen haagbeplanting.</p>
4.10.B.Materialen	<p>De materiaalkeuze van de zichtbare delen en de dakbedekking wordt afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving binnen de verkaveling, waardoor het bouwvolume als een geïntegreerd onderdeel van de verkaveling overkomt.</p> <p>Het materiaalgebruik bestaat uit minstens 60% baksteen of kan door beplanting tegen de gevels opgaan in de parkaanleg.</p> <p>Dakvorm: plat, in harmonie met de overige bebouwing binnen de verkaveling. Dakmateriaal: Waterdichting voor platte daken met grindballast of groendak.</p>

4.11. (OVERDRUK) LANDSCHAPPELIJKE BEGRENZING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
4.11.A.	<p>In het kader van het verzekeren van de privacy van de individuele kavels en het landschappelijke karakter en uitzicht binnen de verkaveling wordt een zone aangewezen op plaatsen waar directe inkijk in de zone voor privatieve tuinen mogelijk is waarbinnen in streekeigen groen een buffer wordt ingesteld. Deze begrenzing wordt landschappelijk ingericht tot een maximale breedte zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Beperkt worden doorgangen toegelaten i.h.k.v. erfontsluiting.</p>

4.12. (OVERDRUK) TRACÉ VOOR WATERLOOP

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.12.A. Inrichting Als voorwaarde werd in het Principieel Akkoord het openleggen van de Dautenbeek opgenomen. Binnen voorliggende verkaveling wordt de Dautenbeek herlegd ter plaatse van haar oorspronkelijke ligging van voor het inbuizen.</p> <p>Van belang is dat het debiet in gelijk is aan het debiet uit.</p>	<p>Binnen de zone voor waterloop wordt het huidige tracé van de Dautenbeek verlegd. Stroomafwaarts dient de waterloop aan te sluiten op het opengelegen gedeelte van dezelfde beek.</p> <p>Bij aanpassingen aan de waterloop dienen de principes van de natuurtechnische milieubouw en integraal waterbeheer te worden gerespecteerd. De beek kan niet worden gebruikt ten behoeve van buffering.</p>

	<p>De oevers worden groen ingericht aan de hand van kleine landschapselementen. De groenelementen dienen bovendien beekbegeleidend te zijn. Om de natuurlijke functie te kunnen vervullen, wordt de beplanting aangebracht volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</p> <p>Plaatselijke overwelvingen van de waterloop zijn enkel toegelaten in functie van fiets- en wandelpaden.</p>
<p>4.12.B. Beheer Binnen de 5m00 zone is een pleksgewijze, verspreid liggende beplanting van struiken en bomen toegestaan, zodat bij onderhoudswerken langs en rond een boom kan worden gereden.</p>	<p>Langs de Dautenbeek wordt aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5m00 voorzien. Binnen deze zone is enkel overrijdbare beplanting toegestaan. Het inrichten en extensief ecologisch beheer van de Dautenbeek behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder.</p>

4.13. (OVERDUK) VOETPAD

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>4.13.A. Als voorwaarde werd in het Principieel Akkoord het openleggen van de Dautenbeek opgenomen. Daarnaast dient ook de aanliggende trage weg gelijktijdig gerealiseerd te worden.</p> <p>In functie van de fysische doorwaadbaarheid worden verschillende (bijkomende) voetgangersverbinding voorzien.</p>	<p>De voetpaden worden indicatief aangegeven op het verkavelingsplan. Van de ligging van deze voetgangersverbindingen mag dan ook beperkt worden afgeweken. De verbindingen worden geïntegreerd in het ontsluitingsconcept binnen het openbaar domein.</p>