

Het college van burgemeester en schepenen heeft op datum van 31-03-2010 beslist dat volgende bijkomende voorwaarden dienen gevoegd te worden bij de stedenbouwkundige voorschriften van verkaveling V1176

Deze voorwaarden maken integraal deel uit van de vergunning en de voorschriften en luiden als volgt :

#### DIENST LEEFMILIEU

1. de perceelsgrenzen dienen aangeplant met inheemse haagsoorten (geen naaldhout tenzij taxus).
2. de op te richten gebouwen worden voorzien van een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004.
3. de waardevolle inheemse loofbomen (inlandse eiken) dienen ook bij de eigenlijke stedenbouwkundige aanvraag (lot 2) opgemeten en weergegeven te worden op een detailplan.
4. de waardevolle inheemse loofbomen buiten de bouwzone zijn maximaal te behouden.

Gelet op de ligging van de gronden wordt tevens verzocht om bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning rekening te houden met volgende opmerkingen :

- aanbevolen om buitenverharding aan te leggen met helling naar de beplanting of in poreuze of waterdoorlatende materialen.

#### AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 128 m<sup>2</sup>. De resterende oppervlakte van de loten 2, 3 en 4 blijven bezet met bos, het bos dient hier behouden te blijven.

Dit betekent o.m. dat in deze zones :

- geen constructies mogen opgericht worden (art. 97, §2, 1.), dus ook geen speeltuigen, hondenhokken of andere constructies waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is;
- geen werkzaamheden mogen gebeuren die een wijziging van de fysische toestand van het bos voor gevolg hebben (art. 90);
- de strooisellaag van het bos niet mag verwijderd worden (art. 97, §2, 8.);
- geen ingrijpende wijzigingen en geen beschadigingen van bodem, strooisel-, kruid- of boomlaag mogen plaatsvinden (art. 96). Dat betekent dat in deze zones geen verhardingen en

geen tuinaanleg kan gebeuren (geen gazon, geen sierbeplantingen, geen plantsoenen, geen bloemperken, ....);

- geen dieren mogen gehouden worden binnen omheiningen (art. 97, §2, 9.).

Indien hier werken dienen uitgevoerd te worden, kan dit slechts mits machtiging van het Bosbeheer. Indien men hier verder wenst te ontbossen, dient een bijkomende stedenbouwkundige vergunning met compensatievoorstel ingediend te worden.

**MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING**  
Ter plaatse : Guillaume Lambertlaan, afdeling 2, sectie A, perceel 187C

**A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

Verkavelingsaanvraag voor 2 loten waarvan 1 gesloten bebouwing en 1 geschakelde woningen.  
Loten 3 en 4 zijn uit de verkaveling gesloten.

**B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED**

- Gewestplan: de loten 1 en 2 zijn gelegen in woongebied, de rest van het perceel is gelegen in woonuitbreidingsgebied.
- BPA: geen
- RUP: geen
- GRS: deelruimte 'Lokaal Netwerk', met een woondichtheid van 20 wo/ha.

**C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT**

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

**D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED**

Het te verkavelen perceel grenst aan de Guillaume Lambertlaan, een verbindingsweg Winterslag – Zwartberg. Links grenst het perceel aan de woningen Guillaume Lambertlaan 14-16-18. Rechts grenst de eigendom aan het perceel nr. 187<sup>E</sup>, zijnde een open bebouwing. Het straatbeeld bestaat uit een mengeling van open en half open bebouwingen.

**E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED**

Het perceel nr. 187C grenst aan de Guillaume Lambertlaan met 18,74m. Het is een braakliggend perceel aan de achterzijde begroeid met loofbomen, spontane begroeiing. De bebouwing tegen de linkerperceelsgrens bestaat uit gesloten bebouwingen nl. Guillaume Lambertlaan 14-16 met 2 bouwlagen afgedekt met een zadeldak.

Het perceel rechts, nr. 187<sup>E</sup>, is een onbebouwd terrein geschikt voor een open bebouwing.

**F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT**

*(Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.)*

Op ruimtelijk vlak sluit deze verkaveling aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De nieuw in te planten woningen moeten qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. De gebouwen zullen in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving. Gezien de beperkte omvang van de verkaveling zullen er geen veranderingen optreden op vlak van mobiliteit.

**ORIËNTATIE**

Het perceel nr. 187C is zuid georiënteerd.

Lot 1 is een gesloten bouwgrond waarvan de voorgevel west en de achtergevel oost georiënteerd is. De breedte van dit lot is 7,00m, de perceelsgrens loopt evenwijdig met de naastliggende rechtergevel van de woning Guillaume Lambertlaan 14.

Lot 2 is een halfopen bouwgrond met een breedte op de rooilijn van 11,74m.

De perceelsbreedtes variëren aan voor- en achterzijde omdat de zijdelingse perceelsgrenzen niet parallel lopen, maar er blijft overal een bouwvrij strook naast de bebouwbare zones van 5m gerespecteerd. De tuinen van de nieuw in te planten woningen zijn oost zuid georiënteerd. De tuinen zijn minimaal 20 meter diep. De voortuinen hebben een beperkte diepte, gezien de voorgevel van de nieuwe woningen in het verlengde zijn gelegen met deze van de naastliggende woningen Guillaume Lambertlaan nrs. 14-16-18.

## FUNCTIES

Op de percelen kan een ééngesinswoning of zorgwoning, met max. 2 wooneenheden, ingeplant worden.

## **G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING**

### GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Lot 1 wordt bebouwd met een gesloten bebouwing.

Lot 2 wordt bebouwd met een gekoppelde woning.

Het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen aan de straatzijde. De nieuw in te planten woningen moeten qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Bij het ontwerp moet het bestaande maaiveldniveau als uitgangspunt gebruikt worden. De gebouwen zullen in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.

### SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De ruimtelijke 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.

Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.

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 een bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

### ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :

- 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: de aansluiting inzake de kroonlijsthoogte, de dakhelling, dak- en gevelmaterialen voor een bouwblok die één geheel vormt, is vastgelegd door de eerste op te richten constructie ervan. De op te richten gemene muur/blinde gevel dient een normale aansluiting mogelijk te maken.

De woningen dienen te **getuigen van de mogelijkheden van de huidige architectuur**. Men dient te streven naar een elegant en karaktervol geheel waarbij zowel materiaalgebruik, vormgeving, volume en detaillering op elkaar zijn afgestemd. De architectuur van elke constructie of groep van constructies zal op zichzelf een harmonisch geheel vormen en tevens in harmonie zijn met de omgeving.

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.

Daarom moet het basismateriaal van het hoofdvolume aangepast zijn aan de omgeving en bij voorkeur baksteen of buitenbepoelstering zijn. Eventueel kunnen accenten en/of bijgebouwen in sierbepoelstering, hout, natuursteen, etc. indien dit past met de architectuur in de omgeving.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

**De vrijblijvende geveldelen** worden, door de laatst bouwende, afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de overige gevels. Dezelfde materialen als deze van het betreffende bouwvolume dienen gebruikt te worden. Een afwerking in een duurzaam gevelmateriaal dat aansluit op het gebruikte gevelmateriaal van de voorgevel kan ook worden toegelaten indien het in zijn totaliteit als een architectonisch verantwoord geheel kan worden beschouwd.

**Dakkapellen** en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.

### GRAAD VAN PRIVACY

Het terras op de verdieping wordt voorzien binnen de zone voor dubbelhoge bebouwing (o.w.v. privacy).  
Ramen van leefruimten op verdieping dienen zorgvuldig worden ingeplant om inkijk bij de burens te beperken.

### RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

**Inritten** voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (max. **5 m**, zowel ter hoogte van de rooilijn als ter hoogte van de wegrand). De stad adviseert, in het kader van duurzaamheid om de verharding te beperken, waarbij aanbevolen wordt om de inrit te beperken tot **3 m**.

### INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

De bezoekersparking wordt voorzien op het openbaar domein.

### PARKEERVOORZIENINGEN

**(Half)ondergrondse garages** zijn slechts toegelaten :

- indien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn;
- indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de Ministeriële omzendbrief dd. 10.09.1965 (gewijzigd door MO 25-6-1970 en MO08-03-1971) inzake de afritten;
- indien ze reeds in het straatbeeld aanwezig zijn;
- indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied.

Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

### NIVEAUVERSCHILLEN

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het **bestaande reliëf maximaal gerespecteerd** worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, **op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier** gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.

Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende bebouwing als referentie, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn. Dit dient uitdrukkelijk in **de nota van de architect gemotiveerd** te worden.

### WATER

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

### GROENVOORZIENINGEN

De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping **uitdrukkelijk en afzonderlijk** worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

**Afsluitingen** moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen **eventueel** vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 6m) en hoogte (max. 2m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.

### VERKEERSAFWIKKELING

Er is 1 aansluiting op een bestaande uitgeruste weg per bouwlot.

### DICHTHEID

Totale oppervlakte = 10a77ca (lot 1+lot 2+ openbaar domein)

2 kavels in de verkaveling → ca. 18 woningen / ha

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de onmiddellijke omgeving zijn voldoende voorzieningen.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.1.1.18° a t/m e).</p>	<p><b>De hoofdbestemming: residentieel gebruik.</b> Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning (maximum 2 wooneenheden) toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p><b>De nevenbestemmingen</b>, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p><b>Publiciteits- en naamborden</b> zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter</li> <li>3° slechts 1 nevenfunctie per lot</li> <li>4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers</li> </ol>

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

---

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aangebouwde en vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Met “<b>aangebouwde</b>” bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</p> <p>“<b>Vrijstaande</b>” bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p>	<p><b>Aangebouwde</b> bijgebouwen worden toegelaten Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p><b>Vrijstaande</b> bijgebouwen worden toegelaten De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, kippenhok, hondenhok of tuinhuisje. Garage dient geïntegreerd in de hoofdbouw.</p>

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

---

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel niet-verharde tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.</p> <p>Paden, inritten e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt voor 1 gesloten bebouwing en 1 geschakelde woning gekozen.	Lot 1: gesloten bebouwing Lot 2: geschakelde bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen 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 ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De voorgevels op dezelfde hoogte van de naastliggende woningen Guillaum Lambertlaan 14-16-18. De eventuele vrijblijvende gevels op min. 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume zich richt naar het straatbeeld (verplicht te bouwen volume) en doordat het dubbelhoge hoofdvolume duidelijk hoger is dan de enkelhoge bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	<u>VOORGEVELBREEDTE</u> Lot 1: 7,00m breed Lot 2: min. 6,60m breed  <u>BOUWDIEPTE</u> Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17m Bouwdiepte verdieping: maximaal 12 m  <u>GABARIT</u> Bouwhoogte 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijst- en nokhoogte aan te passen aan de naastliggende bebouwing Guillaume Lambertlaan 14  <u>VLOERPEIL</u> Max. 0.3 meter boven het nieuwe maaiveld.  <b>Schotelantennes of andere technische installaties</b> kunnen toegestaan worden mits goedkeuring van de burens en indien ze niet storen in het straatbeeld ( <b>niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein</b> ).

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten	<u>GEVELMATERIALEN</u> Hoofdmateriaal baksteen Max. 30 % van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen Kroonlijsthoogte hoofdvolume aan te passen aan de

opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.	naastliggende bebouwing Guillaume Lambertlaan 14  <b>DAKVORM</b> Zadeldak <b>Dakkapellen</b> en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.
--	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor aangebouwde bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.</p> <p>Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw.</p> <p>De zone voor bijgebouwen mag slechts voor 50 % bebouwd worden. Zo krijgt men, naargelang de keuze, verschillende constructies op de verschillende kavels. Zo kan men bijvoorbeeld opteren voor een uitbreiding voor en achter de woning, zodat de zijtuin volledig vrij blijft en optimaal kan benut worden.</p>	<p><u>De inplanting</u> is toegelaten binnen de eerste 50 m vanaf de rooilijn, op minimum 6m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 2m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens en indien nog geen bebouwing op het aanpalende perceel met het akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Indien inplanting tegen de perceelsgrens : nok haaks op deze perceelsgrens</p>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte van de som van de oppervlakte van de bijgebouwen wordt berekend aan 5 m<sup>2</sup> /are van de oppervlakte van het perceel met een maximale totale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p>	<p><b><u>Aangebouwde bijgebouwen</u></b>  Ondergeschikt aan het hoofdvolume  Kroonlijsthoogte beperkt tot 3m60 of beperkt tot deze van het hoofdgebouw indien slechts 1 volwaardige bouwlaag is toegelaten.</p> <p><b><u>Vrijstaande bijgebouwen</u></b>  Totaaloppervlakte: maximaal 30 m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume tot max. 21 m<sup>2</sup></u></b>  : kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. (geen metaal- of betonpanelen).</p> <p><b><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume groter dan 21 m<sup>2</sup></u></b>  : moeten opgericht worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.</p> <p><b><u>Car-ports</u></b>  Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte. Bij inplanting op de perceelsgrens is de goedkeuring van de aangrenzende buur vereist en dient er een afgewerkte scheidingsmuur opgericht te worden van dezelfde hoogte als de constructie.</p>

	<b>Schotelantennes of andere technische installaties</b> kunnen toegestaan worden mits goedkeuring van de buren en indien ze niet storen in het straatbeeld ( <b>niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein</b> ).
--	--

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform gemeentelijke verordening van 17 juni 1999 en het B.V.I.R. van 1 oktober 2004

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.	Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30 m <sup>2</sup> (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen). Inritten breedte maximum <b>5m</b> (zowel ter hoogte van de rooilijn als ter hoogte van de wegrand). De stad adviseert, in het kader van duurzaamheid om de verharding te beperken, waarbij aanbevolen wordt om de inrit te beperken tot <b>3 m</b> .  Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Alle groenelementen zoals bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Afsluitingen</b> moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen <b>eventueel</b> vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 6m) en hoogte (max. 2m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p><u>AARD</u> De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met inheemse hagen of draad met klimop.</p> <p><u>AFMETINGEN</u> draadafsluitingen : maximale hoogte 2 meter</p> <p>Gemeenschappelijke scheidingsmuur : max. 6m lang en 2m hoog</p>