

## 1. Algemene bepalingen.

### 1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN.

| Toelichting  | Bindend gedeelte                                 |
|--|--|
| De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij betreffende dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.  | Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving. |
| 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.<br>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, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz. | Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.  |

### 1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

| Toelichting   | Bindend gedeelte  |
|---|---|
| De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.<br>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : <ul style="list-style-type: none"><li>- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,</li><li>- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag).</li></ul> | Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: <ul style="list-style-type: none"><li>- openbaar domein;</li><li>- omliggende kavels.</li><li>- andere woning van de verkaveling.</li></ul> |

|  |   |
|--|---|
| <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouw 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. Alle zichtbaar blijvende gevels, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels op uitzondering van wachtgevels.</p>   | <p>Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.</p>  |
| <p>Het vrijstaande bijgebouw moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee te vormen. Het bestaat maximaal uit één bouwlaag.</p>   | <p>Bestemming bijgebouw : complementair aan de residentiële hoofdbestemming.<br/>Volume : 1 bouwlaag.</p>   |
| <p>Kleinere constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.<br/>Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p> | <p>Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan het hoofdgebouw zijn mogelijk, mits ze een verantwoord geheel vormen.</p> <p>Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken.</p> |
| <p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellend dakvlak zijn toegelaten.<br/>Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan: vlakvormige voorzieningen die:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking, en dus in dezelfde helling, maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd,</li> <li>• Ofwel tussenin of ter vervanging ervan, zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.</li> </ul>                             | <p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.</p>   |

### 1.3. BESTEMMING

| <b>Toelichting</b>  | <b>Bindend gedeelte</b>   |
|---|---|
| De hoofdbestemming: grondgebonden ééngesinswoning.<br>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning zoals omschreven in VCRO toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.                                      | Hoofdbestemming:<br>- grondgebonden ééngesinswoning;<br>- zorgwoning;                                     |
| De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen. | Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning. |
| Voortuinen: voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.<br>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.       | Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones.                                       |

### 1.4. INPLANTING

| <b>Toelichting</b>   | <b>Bindend gedeelte</b>   |
|--|---|
| Bij de inplanting van het 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 ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel. | Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.<br>De voorbouwlijn ligt op 12,00 meter uit de as van de Leemkuilstraat zoals aangeduid op het verkavelingsplan. |
| Binnen de voorziene voortuinstrook kunnen geen constructies aanvaard worden.<br>In de zijtuinstroken mag een carport opgericht worden.   | Bouwen in de voortuinstrook is niet toegelaten. In één zijtuinstrook mag een carport opgericht worden.  |

### 1.5. TERREINAANLEG.

| <b>Toelichting</b>  | <b>Bindend gedeelte</b>   |
|---|---|
| Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met streekeigen 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 vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte worden toegestaan om de privacy te garanderen. | Afsluitingen zijn verplicht uit te voeren in streekeigen groen, een afsluiting in draad met paal of een combinatie van beiden.<br>De hoogte is maximum:<br>- Voor de voorgevellijn: maximum 1,80 meter;<br>- Achter de voorgevellijn: max. 2,0 meter. |

|   |   |
|---|---|
| <p>Bij de inplanting van het gebouw 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.</p>   | <p>Het bestaande terrein maximaal behouden.<br/>Het vloerniveau van de nieuwe woning wordt voorzien op maximum 0,50 meter boven de as van de Leemkuilstraat.</p>  |
| <p>De inritten voor de garage of het parkeerterrein moet tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garage zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 4,0 meter toelaatbaar is).</p> <p>De inrit dient beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>Een ondergrondse garage en een inrit naar ruimtes onder het maaiveld zijn niet toegestaan.</p> | <p>Inrit dient beperkt tot een minimum.</p> <p>Een ondergrondse garage is niet toegestaan.</p>  |
| <p>Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>  | <p>Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.</p> <p>In de voortuin kunnen enkel verhardingen worden aangebracht in functie van toegang, garage-inrit of parkeerplaatsen (in functie van een vrij beroep). De oppervlakte van de verharding bedraagt maximaal 30% van de voortuinzone.</p> <p>In de tuinzone mag maximum 10% van de oppervlakte verhard worden.</p> |

## 2. BIJZONDERE BEPALINGEN

### 2.1. HOOFDGEBOUW

#### 2.1.1. Bestemming hoofdgebouw.

| Toelichting  | Bindend gedeelte   |
|--|--|
| <b>Hoofdbestemming hoofdgebouw</b>   |  |
| Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving:<br>- verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst | Enkel grondgebonden ééngezinswoningen.   |
| Voorzieningen voor een hulpbehoevende bewoner of 65-plusser zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.        | Meergeneratiewoning (zorgwoning) is toegelaten. Onder een meergeneratiewoning wordt verstaan een wooneenheid waarbij een 2de wooneenheid is toegevoegd en waarbij die laatste bewoond wordt door een hulpbehoevende bewoner of een 65-plusser.   |
| Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.  | Zorgwonen is mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.   |
| <b>Nevenbestemming hoofdgebouwen</b>   |  |
| Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving:  | Onder nevenbestemming wordt verstaan: een bestemming die qua aard, omvang en draagkracht ondergeschikt is aan de hoofdbestemming wonen, en dit zowel voor de eigen kavel als voor de omliggende percelen.<br>Nevenbestemmingen zijn enkel toegestaan mits:<br>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie<br>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale vloeroppervlakte van 50 % van het gelijkvloers en met een absoluut maximum van 80 m <sup>2</sup> .<br>Als nevenbestemming worden kleinhandel, horeca en ambacht niet toegestaan, vrije beroepen en diensten zijn wel toegestaan.<br>Voor het parkeren voor de nevenbestemming dienen parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden voorzien. |

## 2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

| Toelichting  | Bindend gedeelte  |
|--|---|
| <p><b>Typologie/bouwworm</b><br/> Het bouwvolume heeft vier volledig vrijblijvende open gevels (open bebouwing).<br/> Bouwverbod in voortuin- en in één zijtuinstrook.<br/> De woning wordt tot op 3 m van de perceelsgrens ingeplant</p>  | <p>Loten 2, 3 en 4 zijn bestemd voor open bebouwing.</p>  |
| <p><b>Inplanting</b></p>   | <p>Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.<br/> De voorbouwlijn dient voor minimaal 50% bebouwd te worden.<br/> De vrijstaande gevels :<br/> - minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;<br/> - zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>  |
| <p><b>Afmetingen</b><br/> De bouwdiepte werd bepaald in functie van het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is. De bouwdiepte is ook gerelateerd aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p>   | <p>Bouwdiepte:<br/> - op het gelijkvloers maximaal 17 meter;<br/> - op de verdieping maximaal 12 meter.<br/> Bouwhoogte:<br/> - Kroonlijst maximum: 6,50 meter;<br/> - Nokhoogte : maximaal 5,0 meter boven de kroonlijst;<br/> - Vloerpeil gelijkvloers : maximaal 50 cm boven de as van de Leemkuilstraat. Het peil is deze gemeten ter hoogte van het midden van de voorbouwlijn.<br/> Kroonlijsthoogte en nokhoogte worden gemeten vanaf peil gelijkvloers.</p> |
| <p><b>Dakvorm</b></p>  | <p>Dakvorm:<br/> - dakvorm vrij binnen het maximale gabarit.<br/> - Dakkapellen:<br/> -- maximaal 50% van de dakvlakbreedte.<br/> -- op min. 1,0 meter van de zijdelingse perceelsgrens;<br/> -- minimum 1,0 meter terugliggend t.o.v. het voorgevelvlak.</p>   |
| <p><b>Materialen</b><br/> Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.<br/> Zonnepanelen zijn toegelaten bij het wettelijk kader.</p> | <p>Gevelmaterialen:<br/> - overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen.<br/> Dakmaterialen:<br/> - vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat.</p>   |
|  |   |

## 2.2. BIJGEBOUWEN

### 2.2.1. Bestemming bijgebouw.

| Toelichting                      | Bindend gedeelte  |
|----------------------------------|---|
| Afhankelijk van de kavelgrootte. | Bestemming: Bergplaats/poolhouse in functie van de woonbestemming.<br>In de tuinzone is een zwembad (-vijver) toegestaan. Zie regelgeving vrijstellingenbesluit inzake niet-overdekte constructies: <a href="https://www.omgevingsloket.be/oprit-vijver-zwembad">https://www.omgevingsloket.be/oprit-vijver-zwembad</a> |

### 2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouw.

| Toelichting  | Bindend gedeelte   |
|--|--|
| <b>Inplanting</b><br>Vrijstaand bijgebouw worden achter het hoofdvolume ingeplant.   | - Afstand tot de perceelsgrenzen minimum 1,0 meter;<br>- Inplanting tegen de perceelsgrens enkel indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:<br>-- in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend;<br>-- met afwerking in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen;<br>--het regenwater moet op het eigen perceel worden opgevangen en afgevoerd. |
| <b>Typologie/bouwwolume</b><br>Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling. | Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.  |
| <b>Afmetingen</b><br>Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.                                   | Zie regelgeving vrijstellingenbesluit inzake vrijstaande bijgebouwen: <a href="https://www.omgevingsloket.be/losstaande-bijgebouwen">https://www.omgevingsloket.be/losstaande-bijgebouwen</a>  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Materialen</b><br>Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn. | - vrij te kiezen duurzame materialen;<br>- in harmonie met het hoofdgebouw;<br>- houten/glazen constructies;<br>- betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten. |
|---|---|

## 2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 2.3.1. Tuinzone.

| Toelichting  | Bindend gedeelte   |
|--|--|
| Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd. | <p>Voortuin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bouwvrij;</li><li>- inritbreedte ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein maximaal 4,00 meter (het resterende perceelsgedeelte moet niet overrijdbaar ingericht worden).</li></ul> <p>Achtertuint:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bebouwbaar zie art. 2.2 — bestemming vijver of zwembad is toegestaan. Zie regelgeving vrijstellingenbesluit inzake niet-overdekte constructies: <a href="https://www.omgevingsloket.be/oprit-vijver-zwembad">https://www.omgevingsloket.be/oprit-vijver-zwembad</a></li></ul> <p>Het grondpeil mag maximaal tot 30 cm boven het peil van het aangrenzende maaiveld worden uitgevoerd, waarbij steeds over een breedte van 2m. dit aangrenzende peil wordt aangehouden zodat mogelijke grond- en wateroverlast naar de aangrenzende percelen voorkomen wordt.</p> <p>Afwijkende grondpeilen zijn mogelijk in functie van de specifieke ruimtelijke context. Hiervoor dient een motivatienota opgemaakt te worden met toevoeging van een gedetailleerde opmeting (met de nodige lengte- en dwarsprofielen) voor wat de grondpeilen betreft.</p> <p>Plaatsing:</p> <p>Reclame enkel toegelaten in functie van op hetzelfde perceel gelegen bestemming(en).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in de voortuin: hoogte maximum 1,6 meter en minimum 2,0 meter van de zijdelingse perceelsgrens;</li><li>- oppervlakte maximum 4m<sup>2</sup> onverlicht.</li></ul> <p>Stapelen van materialen is NIET toegelaten in voortuin, zijtuin en achtertuin.</p> |

Digitaal ondertekend  
door Marc Penxten  
(Signature)  
Datum: 16/02/2021  
11:13:24

Digitaal ondertekend  
door Pascal Giesen  
(Signature)  
Datum: 17/02/2021  
11:09:05