

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

### ALGEMENE BEPALINGEN

Er wordt verwezen naar de gebruikte algemeenheden en terminologie zoals beschreven in de voorschriften van zowel het BPA 'Schalbroekstraat' als naar de algemene bepalingen en de gehanteerde begrippen van het RUP 'Charles Wellensstraat'.

De voorschriften zijn conform het BPA 'Schalbroek' en het RUP 'Charles Wellensstraat'.

### LOT 1

Lot is herbergt de bestaande woning Schalbroekstraat nr. 45. Dit lot is uitgesloten van deze verkavelingsvoorschriften.

### BOUWLOTEN 2 – 5 EN BOUWLOTEN 6 – 10: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Het gaat om het verder afbouwen van de bebouwingsstructuur langs de gemeentelijke wegen Schalbroekstraat en Van Willigenstraat.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p><u>Hoofd- en nevenbestemming:</u></p> <p>Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden, zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schade aan de woonomgeving.</p> <p>Alleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen worden opgericht.</p> <p>Op de <b>bouwloten 2 – 5</b> zijn tweewoonsten (halfopen bebouwing) verplicht in de voorgestelde bouwzone.</p> <p>Op de <b>bouwloten 6 – 10</b> zijn vrijstaande woningen (open bebouwing) verplicht in de voorgestelde bouwzone.</p> <p><u>Inplanting en verkaveling:</u></p> <p>De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de</p>

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van **2.1. OKT. 2014**  
De Secretaris. De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouters

voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de achteruitbouwstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde). De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de zijdelingse grens van de kavel moet ten minste 3 m bedragen. De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 m en maximum 2/3 van de kavelbreedte. Behoudens voor bestaande percelen. Voor een tweewoonst is de minimum perceelsbreedte per perceel 12 m en voor alleenstaande bebouwing is de minimum perceelsbreedte 18 m. Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundige verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt. Het bestaande maaiveld zal zoveel mogelijk behouden blijven. Trappen, terrasjes en aanvulling van meer dan 45 cm hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten, moeten minimum 1 m van de perceelsgrens verwijderd blijven. Per nieuw lot is slechts een woongelegenheden toegelaten.

#### Hoogte en diepte:

Tussen 3.00 en 4.50 m vanaf gaanpad tot bovenkant kroonlijst. (Zone 1Z op het BPA 'Schalbroek').

De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle geval beperkt tot 17 m. De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping is 12 m. De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel verkregen wordt.

#### Daken:

- Schuine daken zijn verplicht. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 60° met een nokhoogte van maximum 7 m boven de kroonlijst. In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van 21 OKT. 2014  
De Secretaris. De Burgemeester.

B. Zwijzen



L. Wouters

één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.

- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.50 m breedte en 1.50 m hoogte op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien.
- Venster in het dakvlak - maximum 1.50 m breed en 1.50 m hoog en op minimum 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, met een maximumhoogte van 50 cm boven de nok.

Uitsprongen:

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitsprongen:

- de kroonlijst tot maximum 50 cm.
- in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0.90 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens.
- aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep op minimum 0.95 m van het rijvak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1 m van de scheidingsmuur.
- aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

Algemeen architectonisch voorkomen:

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van

De Secretaris.

De Burgemeester.

2-1 OKT. 2014



B. Zwijnen



L. Wouters

geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume van eenzelfde bouwblok.

Materialen:

Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften:

- in een welgevormde gevelsteen of natuursteen;
- de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving;
- in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde van één soort per bouwblok

De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, riet, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.

Overgangsbebouwing:

Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een esthetisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

Koeren en hovingen: (tuinstrook)

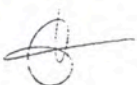
Deze zone (= de overige niet bebouwde ruimte van de kavel) is uitsluitend voor privaat koeren en hovingen. In deze zone mogen bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:

- Ze mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen ofwel gekoppeld tegen een bestaande blinde gevel.
- De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een minimum van 40 m<sup>2</sup>.
- Maximum hoogte 3 m tot gevelbekroning. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden. Voor duiventillen kunnen hoogte afwijkingen worden toegestaan.

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van 21 OKT. 2014

De Secretaris.

De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouters

- Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling). Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden, hun oppervlakte blijft beperkt tot 10 m<sup>2</sup>.

Voortuinstroken:

- Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook. Een beplanting is verplicht. De verharding bedraagt max. 35 % van de oppervlakte.
- Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten.

Afsluitingen:

- Op de rooilijn mogen in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1.70 m.
- Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m, een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.
- Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen gaande van de voorgevellijn tot de achtergevellijn in geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk tot een maximum hoogte van 2.60 m en een lengte van 6.00 m. De meerdiepte uitgevoerd in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1.70 m. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

Parkeren op eigen terrein:

Zie: Eigen parkeervoorzieningen

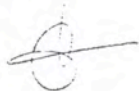
Eigen opvang van vuil- en regenwater:

Zie: Gewestelijke verordening hemelwater

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van 21 OKT. 2014

De Secretaris.

De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouters

## BOUWLOT 11: ZONE VOOR WONEN


Het gaat om het afbouwen van het woonlint in de Charles Wellensstraat.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie RUP 'Charles Wellensstraat'.	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor het oprichten van een vrijstaande woning.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m<sup>2</sup> toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonomgeving niet te schaden. Naast de woonfunctie is slechts één nevenbestemming toegelaten. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p><u>Rond de woning:</u></p> <p>De onbebouwde delen van het perceel zijn bestemd voor privé-tuin en toegangsverlening.</p> <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het hoofdgebouw wordt ingepland op 4 m vanaf de weg.</li><li>• De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 m.</li><li>• De afstand tot de zijdelingse grenzen van de kavel moet tenminste 3 m bedragen.</li></ul> <p><u>Bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 m en maximum 2/3 van de kavelbreedte.</li><li>• De bouwhoogte bedraagt maximaal 4.5 m vanaf het maaiveld tot aan de kroonlijst.</li><li>• Een hellend dak is verplicht. De nok kan enkel evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De dakhelling bedraagt minimum 30° en maximum 60° met een maximum van 7 meter boven de kroonlijsthoogte.</li><li>• Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.5 m breedte en 1.5 m hoogte op minimum 1 m onderlinge afstand en op minimum 1 m van</li></ul>

Gezien en goedgekeurd door het college van Burgemeester en Schepenen in zitting van 21 OKT. 2014

De Secretaris.

De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouters

de zijmuur. Vensters in het dakvlak zijn toegelaten mits maximum 1.5 m breed, 1.5 m hoog en op minimum 1 m onderlinge afstand en op minimum 1 m van de zijmuur. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde dakvlak aangebracht te worden. Schouwen worden ingepland op minimum 2 m afstand van de voorgevel, met een maximumhoogte van 50 cm boven de nok.

- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen te worden opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundige verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Het bestaande maaiveld moet zoveel mogelijk behouden blijven.
- Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 m t.o.v. het maaiveld gemeten ter hoogte van de weg.

#### Voortuinstrook:

Vanaf de weg wordt over de hele breedte van het perceel een voortuinstrook van 4 m diep vrijgelaten. Gebouwen in deze strook zijn niet toegelaten. Een beplanting is verplicht. De voortuinstrook mag maximaal voor 35% verhard worden. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn niet toegelaten.

#### Tuinstrook:

De overige niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin in relatie tot de woon- en leefvertrekken. Bijgebouwen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- de bijgebouwen mogen nergens op minder dan 6 m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen.
- de totale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 40 m<sup>2</sup>.
- de kroonlijsthoogte is max. 3 m. De dakvorm is vrij.
- dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden.

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van 21 OKT. 2014

De Secretaris.

De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouters

- De niet bebouwbare zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.8 m.

Architecturale kwaliteit:

Iedere constructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Overdruk erfdienstbaarheid:

Binnen deze zone ligt een bestaande rioleringsbuis die de nodige bescherming vraagt. Het is verboden om binnen deze zone constructies op te richten, verhardingen aan te leggen, alsmede hoogstammige bomen te planten. De aanwezige toezichtsschouwen moeten ten alle tijde bereikbaar blijven in het kader van toezicht en onderhoud.

Parkeren op eigen terrein:

Zie: Eigen parkeervoorzieningen

Eigen opvang van vuil- en regenwater:

Zie: Gewestelijke verordening hemelwater

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van ..2.1.OKT. 2014  
De Secretaris. De Burgemeester.



B. Zwijzen



L. Wouters



BOUWLOTEN 12-13-14-15: ZONE VOOR ZONGEORIENTEERDE WONINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Toelichting en referentiebeelden: zie RUP 'Charles Wellensstraat'.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van open en halfopen zuid georiënteerde ééngezinswoningen. De typologie van een open of halfopen bebouwing wordt op het grafisch plan verder gespecificeerd door respectievelijk een aanduiding met een letter O of een letter H. Per perceel is slechts één woongelegenheden vergunbaar.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m<sup>2</sup> toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonomgeving niet te schaden. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p><u>Rond de woning:</u></p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p> <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De inplanting van de zuid georiënteerde woningen moet, met uitzondering van de kroonlijst, gebeuren binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone die binnen de zonering aangeduid is. Hierbij dient de voorgevel al dan niet in zijn geheel samen te vallen de voorgevellijn.</li> <li>• Verspringingen binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone zijn mogelijk.</li> <li>• Per wooneenheid is minimum één carport of garage verplicht, met dien verstande dat bij de halfopen bebouwing enkel een garage geïntegreerd binnen de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vergunbaar is. Bij de open bebouwingen is tevens een carport vergunbaar en dit enkel tussen de noordelijke gevel en de noordelijke laterale perceelgrens. De voorkant van de carport valt bij voorkeur</li> </ul>

Goedgekeurd door het college van burgemeester en Schepenen in zitting van 21 OKT. 2014  
 De Secretaris, De Burgemeester,



*L. Wouters*

L. Wouters

samen met de voorgevel. Een maximale insprong van 2 m is echter toegelaten.

Bouwvolume:

- Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet onderkelderd, met een lessenaarsdak gecombineerd met een plat dak, waarbij het plat dak minimaal 20% bedraagt van de bebouwingsoppervlakte van de eerste bouwlaag en zich hoofdzakelijk oriënteert naar het zuiden.
- De niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag (plat dak) dient verplicht ingericht te worden als groendak en/of dakterras. Hierbij dient een ideale bezonning van de tweede bouwlaag bewerkstelligd te worden.
- Het lessenaarsdak heeft een minimale helling van 20°. Hierbij bedraagt de nokhoogte maximaal hoogte van 8.00 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg. De dakhelling is steeds zo gericht dat de maximale toegelaten nokhoogte zich bevindt ter hoogte van de zuidelijke georiënteerde gevel. Ter hoogte van de noordelijke gevel bedraagt de kroonlijst maximaal 4.50 m en dit in functie van daglichttoetreding.
- De dakrandhoogte van het plat dak bedraagt maximaal 3.50 m.
- Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 m ten opzichte van het maaiveld en gemeten ter hoogte van de rooilijn.

Architecturale kwaliteit:

- De architectuur van de zuid georiënteerde woning is vrij, maar dient in harmonie of overeenstemming te zijn met de omgeving.
- Het concept van de zuid georiënteerde woning dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en privacy van elke woning en die van de naastliggende woningen gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond te worden in de aanvraagdocumenten tot een stedenbouwkundige vergunning.
- Vanuit het dakvlak van het lessenaarsdak of vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden mits rekening te houden met het behoud van de privacy en het voorkomen van de inijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen.

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van ... 21 OKT. 2014  
De Secretaris. De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouters

Dakkapellen of andere uitbouwen in het dakvlak in functie van zichten of lichten zijn echter verboden.

- Alle zichtbare gevels (incl. noordgevel) zijn volwaardige gevels en dienen qua materiaalgebruik en uitzicht, evenwaardig aan de voorgevel gebouwd te worden.
- Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren van de halfopen zongeorïenteerde woningen zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt materiaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.

Tuinstrook:

- De niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin in relatie tot de woon- en leefvertrekken. Inheemse hoogstammige bomen moeten behouden blijven.
- Binnen de tuinstrook is op een afstand van 3 meter parallel met de noordelijke perceelsgrens één bijgebouw van één bouwlaag met plat dak, vergunbaar.
- Het bijgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 3.00 m en een maximale dakrandhoogte van 3.00 m.
- Het bijgebouw dient qua architectuur, textuur en materiaalkeuze in eenheid te zijn met het hoofdebouw.
- De niet bebouwbare zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.80 m.

Parkeren op eigen terrein:

Zie: Eigen parkeervoorzieningen

Eigen opvang van vuil- en regenwater:

Zie: Gewestelijke verordening hemelwater

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van 2-1-Okt, 2014  
De Secretaris. De Burgemeester.

B. Zwijzen



L. Wouters

## LOT 16 : ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGBOUW

Het gaat om het afbouwen van het woonlint in de Charles Wellensstraat.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Toelichting en referentiebeelden: zie RUP 'Charles Wellensstraat'.	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van geschakelde ééngesinswoningbouw. Per perceel is slechts één woongelegenheden vergunbaar, uitbreidbaar in functie van familiale noodzaak (zorgwoning).</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <p>Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m<sup>2</sup> toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p><u>Rond de gebouwen:</u></p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangsverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p> <p><u>Ontwikkeling:</u></p> <p>De geschakelde woningen dienen als één architecturaal geheel in totaliteit ontwikkeld te worden.</p> <p><u>Perceelsindeling:</u></p> <p>De perceelsbreedte van de kavels bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 10 meter.</p> <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De voorgevel wordt verplicht georiënteerd naar de noordzijde, ttz. naar de Charles Wellensstraat.</li><li>• De voorgevellijn valt samen met de zoneringsgrens.</li><li>• De bouwdiepte vanaf de voorgevellijn bedraagt minimaal 10 en maximaal 12 meter.</li></ul>

Gezien en goedgekeurd door het college van Burgemeester en Schepenen in zitting van ... 2-1 OKT. 2014

De Secretaris.

De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouters

- De bebouwing, met uitzondering van de kroonlijsten, dient in zijn totaliteit ontwikkeld te worden binnen de grafisch afgebakende zone. Insprongen binnen de maximale bouwoppervlakte zijn toegelaten.
- Al dan niet geclusterde garages moeten verplicht geïntegreerd worden in het hoofdvolume. Ondergrondse verdiepingen in functie van garages zijn niet vergunbaar.

Bouwwolume:

- Het bouwwolume bestaat verplicht uit twee bouwlagen met plat dak, waarbij de voorgevel de breedte is van desbetreffend bouwperceel. De dakrandhoogte wordt hierbij beperkt tot maximum 6.50 m.
- In functie van transparantie en doorbreking van de voorgevel wordt de bebouwingsoppervlakte van de tweede bouwlaag beperkt tot maximum 70 % ten aanzien van de volledige bebouwingsoppervlakte van de eerste bouwlaag.
- De 70 % van de tweede bouwlaag wordt zodanig ontwikkeld dat minstens drie doorbrekingen doorheen het volledig bouwwolume ter hoogte van de tweede bouwlaag worden bewerkstelligd.
- Ondergrondse constructies met een maximale diepte van 3 meter zijn vergunbaar.

Architecturale kwaliteit:

- Historiserende bouwstijlen zijn verboden.
- Ter hoogte van de eerste bouwlaag mogen enkel lichten en zichten getrokken worden vanuit de voor- en achtergevel.
- Vanuit de zijgevels op de tweede bouwlaag die gelegen zijn op de perceelsgrens mogen enkel lichten getrokken worden. Desbetreffend voorzieningen dienen tevens volledig onderhoudbaar zijn vanuit eigen perceel.
- Vanuit de terugspringend zijgevels op de tweede bouwlaag mogen zichten getrokken worden, mits het behoud van de privacy en het voorkomen van inkijken in de leefvertrekken van de naastliggende percelen.
- Vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden, mits het behoud van de privacy en het voorkomen van de inkijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen.

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van ...2-1-OKT. 2014

De Secretaris.

De Burgemeester.



B. Zwijzen




L. Wouters

Tuinstrook:

- De niet bebouwbare zone wordt ingericht als privétuin ter ondersteuning van de woonfunctie en sluit aldaar aan op de leefvertrekken.
- Inheemse hoogstammige bomen moeten behouden blijven.
- De niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag dient verplicht ingericht te worden als groendak en/of dakterras. Hierbij dient een transparantie alsook een ideale bezonning van de tweede bouwlaag bewerkstelligd te worden.
- De tuinzone dient met uitzondering van de gekoppelde tuinberging beschouwd te worden als een niet bebouwbare zone. Binnen deze zone mogen dan ook geen gebouwen en constructies ontwikkeld worden.
- De niet bebouwbare zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.80 m.
- Het doortrekken van de gemeenschappelijke scheidingsmuur achter de achtergevel is toegelaten mits de lengte gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 6.00 m bedraagt, de muur niet hoger is dan 2.00 m en de muur één architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw.
- Ter hoogte van de achterste perceelsgrens kan, per twee gekoppeld, één tuinberging per wooneenheid van maximaal 9 m<sup>2</sup> gebouwd worden. Een plat dak is verlicht met een maximale dakrandhoogte van 3.00 m.

Parkeren op eigen terrein:

Zie: Eigen parkeervoorzieningen

Eigen opvang van vuil- en regenwater:

Zie: Gewestelijke verordening hemelwater

Vermits het hier gaat om bouwen op de rooilijn mogen de huisaansluitputjes DWA en RWA geplaatst worden in de zone voor lokale weg, zo kort als mogelijk tegen de voorste bouwlijn aan.

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van 2...1...OKT. 2014  
De Secretaris. De Burgemeester.

B. Wijzen



L. Wouters

## LOT 17 : ZONE VOOR LOKALE WEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie: Inrichting van openbaar domein in dit document.	<p>Het gebied behoort tot de categorie 'lijninfrastructuur' en is bestemd voor lokale wegen. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale wegen zijn toegelaten.</p> <p>Het geheel dient ingericht te worden als een openbaar pleintje waar de verblijfsfunctie evenwaardig is aan de ontsluitingsfunctie.</p>

## LOT 18 EN 19: PARKZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie: Groenvoorzieningen in dit document.	<p>Het gebied behoort tot de categorie 'overig groen' en is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een openbaar landschappelijk kwalitatief park.</p> <p>Als nevenfuncties zijn laagdynamische dagrecreatieve en culturele activiteiten in functie van de lokale leefgemeenschap toegelaten.</p> <p>Minimaal 40 % van de oppervlakte van de gehele bestemmingszone moet aangeplant worden met inheems streekeigen groen.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van het park in functie van de aanliggende woonfuncties.</li><li>• De aanleg van beperkte spel- en sportaccommodatie op buurniveau.</li><li>• Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor voetgangers.</li><li>• Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer. (zie overdruk: indicatieve lijn wateropvangbekken)</li></ul>

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van **24 OKT. 2014**  
De Secretaris. De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouters

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aanleggen van wadi's met zacht, grillige oevers en een permanent waterdeel. (zie overdruk: indicatieve lijn wateropvangbekken)</li> <li>• Het park dient ruimtelijk één geheel te vormen met de aanliggende zones.</li> </ul> <p>Het beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>
Zie: Gewestelijke verordening hemelwater in dit document.	Overdruk: Indicatieve lijn wateropvangbekken: zie bij voorgaande voorschriften.
Zie: Inrichting van openbaar domein en Groenvoorzieningen in dit document.	<p>Overdruk: Indicatieve lijn openbaar pad, breedte 2 m. Lijn voor fiets- en voetgangersverbinding (art. 11 van het RUP). Indicatieve aanduiding voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers, inclusief nutsvoorzieningen.</p> <p>De fiets- en voetgangersvoorzieningen dienen te worden uitgevoerd in kleinschalig materiaal en dienen qua vormgeving één geheel te vormen met de parkzone. De breedte van de fiets- en voetwegen kennen een minimale breedte van 2.00 meter. De fiets- en voetgangersvoorzieningen worden duidelijk ondergeschikt aangesloten op het openbaar wegennet.</p>

Gezien en goedgekeurd door het college van  
Burgemeester en Schepenen in zitting van **21 OKT. 2014**  
De Secretaris. De Burgemeester.



B. Zwijzen




L. Wouters