

### 3 Specifieke bepalingen

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Woongebieden zijn gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. De vestiging van handel en horeca is niet toegestaan binnen het plangebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</li> <li>- Openbare verharde ruimten: wegenis in uitvoering van de wegencategorisering, paden, pleinen, parken, ...</li> <li>- Openbare en private nutsvoorzieningen: elektriciteitscabines, bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...</li> </ul> <p><b>Inrichting</b></p> <p><i>Algemene inrichtingsprincipes</i></p> <p>Wonen, openbare groene en verharde ruimten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Aan wonen verwante activiteiten zijn ondergeschikt aan de hoofd functie en zijn beperkt in oppervlakte. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen bouwwerk zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.</p>	<p><b>Artikel 1: Zone voor wonen</b></p> <p>Categorisering van gebiedsaanduiding: 'wonen'</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen (open bebouwing):             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngesinswoningen,</li> <li>- bijhorende uitrustingen.</li> </ul> </li> <li>- Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zolang deze ondergeschikt zijn aan de hoofd functie en met een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrije beroepen en diensten,</li> <li>- openbare en private nutsvoorzieningen,</li> <li>- Handel en horeca zijn niet toegelaten.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden:</p> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <p><i>Inplanting:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen</li> <li>- Bij hoekpercelen wordt de constructie ingeplant op 5m van de</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordende voorschriften	Verordende voorschriften
<p>De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener.</p> <p>De bebouwbare zone is de zone die volgens de voorschriften in aanmerking komt voor de inplanting van het hoofdgebouw. Deze bebouwbare zone bevindt zich op 3m (5m indien zijperceelsgrens samenvalt met de grens van het openbaar domein) van de zijdelingse perceelsgrenzen en heeft een maximale diepte van 20m.</p> <p>Bij de inplanting van een gebouw dient rekening gehouden te worden met de voorkevelbouwlijn van de aanpalende woningen. De nieuwe voorkevelbouwlijn bevindt zich in het verlengde hiervan. Indien geen referentiesituatie aanwezig is, dient, rekening houdend met de omgeving, een optimale inplanting nagestreefd te worden. Gelet op de grote verscheidenheid in het plangebied kan de voorkevelbouwlijn sterk variëren. Gelet op het groene karakter van de omgeving bevindt de voorkevelbouwlijn zich minimum op 6m van de rooilijn.</p>	<p>zijdelingse perceelsgrens die samenvalt met de openbare weg, tenzij de constructie in het verleden op een andere manier werd vergund.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De afstand tussen achtergevel en de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 10m en is minimaal gelijk aan de hoogte van de achtergevel.</li> <li>- Voorgevel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het verlengde van de voorkevelbouwlijn van de aanpalenden of binnen een strook van 3m, gemeten vanaf de voorkevelbouwlijn en evenwijdig ermee.</li> <li>- Indien geen geschikte referentiesituatie aanwezig is, dient gestreefd te worden naar een optimale inplanting waarbij de voorgevel minimaal op 6m en maximaal op 20m van de rooilijn wordt ingeplant.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Afmetingen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: max. 7m</li> <li>- Maximale bouwhoogte: 12m</li> <li>- Dakhelling: dak: vrij</li> <li>- Bouwdiepte: max. 20m</li> </ul> <p><b>Materialen</b></p> <p>De constructies worden opgericht in volwaardige, duurzame en kwalitatieve materialen. Bij de materiaalkeuze wordt rekening gehouden met een optimale inpassing in de omgeving.</p> <p><u><b>Bijsbouwen in de tuinzone</b></u></p> <p>De bijsbouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte die maximaal 75m<sup>2</sup> en maximaal 10% van de perceelsoppervlakte bedraagt.</p>
<p>Met tuinzone wordt die zone bedoeld die gelegen is tussen het de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens.</p>	

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordende voorschriften	Verordende voorschriften
<p>Om het groene en open karakter van het gebied te behouden zijn bijgebouwen beperkt in oppervlakte en afmetingen. Ook de inplanting van het bijgebouw op minimaal 10m uit het hoofdgebouw is karakteristiek voor de openheid van het gebied.</p> <p>Constructies in de bouwvrije zijtuinstroken worden niet toegelaten. Aangezien de percelen voldoende breed zijn, is er voldoende ruimte aanwezig binnen de bebouwbare zone. Bijkomend zijn vrijstaande bijgebouwen in de tuinzone toegelaten. De bouwvrije zijtuinstroken versterken op deze manier het parkachtige en groene karakter van het gebied.</p>	<p><i>Inplanting:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op min. 10m uit het hoofdgebouw</li> <li>- Op min. 3m van de perceelsgrens</li> <li>- Op de perceelsgrens op voorwaarde dat een ondertekende verklaring wordt bijgevoegd van de aanpalende eigenaar waarin hij aangeeft: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kennis genomen te hebben van het bouwplan dat ter goedkeuring aan het Schepencollege is voorgelegd en tevens nota te hebben genomen van de gevelhoogte, de dakvorm en de te verwerken gevelmaterialen en materialen van de dakbedekking met betrekking tot een gebouw dat zal worden opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.</li> <li>- Dat het hem bekend is dat, bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning door hemzelf of door zijn rechtverkrigenden, door de bevoegde overheid de verplichting zal worden opgelegd om op het perceel in kwestie het gebouw op dezelfde perceelsgrens op te richten, met dezelfde gevelhoogte, dakvorm en materialen voor gevels en dakbedekking.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: max.3m</li> <li>- Maximale bouwhoogte: 6m</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Dakhelling:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor de gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak</li> <li>- Voor de overige gebouwen: dakvorm: vrij</li> </ul> <p><i>Materialen</i></p> <p>De constructies worden opgericht in volwaardige, duurzame en kwalitatieve materialen. Bij de materiaalkeuze wordt rekening gehouden met een optimale inpassing in de omgeving.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Naast bebouwing kan ook een gedeelte van het perceel verhard worden. Deze verharding wordt beperkt in oppervlakte.</p> <p>Het groene karakter van de omgeving loopt door op de particuliere percelen. De verharding op het perceel wordt beperkt tot een minimum zodat de bouwvrije zone maximaal ingericht kan worden als tuin.</p> <p>Bij de oprichting van nieuwe gebouwen en bij de inrichting van de kavel gaat aandacht uit naar een duurzame inrichting op de eigen kavel. In de mate van het mogelijke wordt bij de inrichting van het perceel rekening gehouden met de zonoriëntatie en rationeel energiegebruik. Zo kan de aandacht uitgaan naar een zongeorïenteerde plaatsing van de transparante geveldelen, daken met plaatsingsmogelijkheden voor fotovoltaïsche cellen en/of boilers, optimale oriëntatie van tuinen en terrassen,...</p>	<p><u>Niet bebouwde gedeelte</u></p> <p><i>Groen karakter</i></p> <p>Maximaal 10% van het perceel wordt verhard. De verharding op het perceel wordt zoveel mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Het overige gedeelte van het perceel wordt ingericht als tuin.</p> <p><u>Duurzaamheidsprincipes</u></p> <p>Bij de oprichting van nieuwe gebouwen en de inrichting van de kavel wordt, in de mate van het mogelijke, rekening gehouden met</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rationeel energiegebruik en zonoriëntatie.</li> <li>- Duurzaam waterbeheer.</li> <li>- Waterhuishouding: bij de inrichting moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden.</li> </ul>