



VERKAVELING BINNENGEBIED SAVELBERG BALEN

CONCEPTNOTA / STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt 23.06.2014

benAS
architectuur & stedenbouw

Ben Theuwis
Koeketerstraat 16
3920 Lommel
T/F : 011/ 547 847
G : 0486/359944
E : ben@ben-as.be

I. Situering en grenzen van het projectgebied



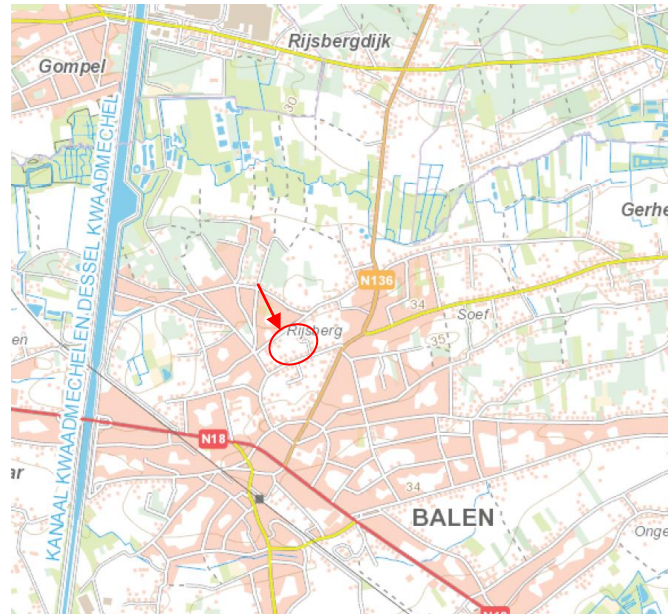
Het projectgebied is gelegen aan de rand van de kern van de gemeente Balen.

Het binnengebied wordt begrensd door de straten Savelberg, Deliestraat en 1-Meilaan. Via de Savelberg en Deliestraat sluit het gebied aan op de N136 en zo verder noord op de N71. In het zuiden sluit de Savelberg, via de 1-Meilaan aan op de Deliestraat en zo op de N18 in het centrum van de gemeente Balen.

De verkaveling/het projectgebied zelf is slechts een deel van dit binnengebied.

II. Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur

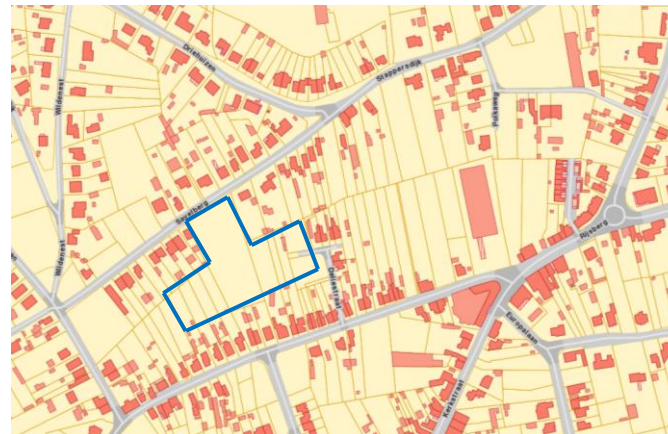
A. Bestaande feitelijke toestand



Balen situeert zich als buitengebied - gemeente en als economisch knooppunt binnen de belangrijke natuurlijke en landschappelijke as van de vallei van de Grote Nete. Binnen de Vlaamse context sluit ze aan bij de het stedelijk netwerk van de Kempische As. Vooral het noordelijk deel van de gemeente heeft een perifeer of verstedelijkt karakter terwijl in het zuidelijk deel belangrijke landbouwgebieden voorkomen.

Het projectgebied ligt binnen het hoofddorp Balen, net aan de rand van het echte kerngebied. Het wordt van dit kerngebied gescheiden door de Deliestraat.

Aan de andere zijde leunt het gebied aan tegen het open ruimtegebied van de Molse Nete.



Deze dualiteit tussen kerngebied en open ruimte weerspiegelt zich in de bebouwingstypologie van gesloten bebouwing aan de Deliestraat, naar halfopen tot open bebouwing aan de Savelberg.

Aan de rand van het projectgebied heeft de Deliestraat een private ontsluiting naar het binnengebied, waar zich een 6-tal woningen in tweede lijn bevinden. De ontsluiting van deze woningen is niet optimaal. De verkaveling kan hiertoe een oplossing bieden.

Verder wordt het gebied gekenmerkt door een kavelstructuur van smalle, diepe kavels. Hierdoor is het binnengebied vrij versnipperd.

B. Bestaande juridische toestand

1. Gewestplan



Het projectgebied is op het gewestplan Herentals-Mol gelegen in woonzone.

2. Habitat en vogelrichtlijngebieden

Er zijn geen habitat- of vogelrichtlijngebieden gelegen in een straal van 2 km gelegen rond het projectgebied.

3. VEN/IVON

Op 500m in vogelvlucht ten noordwesten van het projectgebied is het VEN-gebied 344 van de Molse Nete gelegen. Het betreft een grote eenheid natuur in ontwikkeling (GENO).

4. Beschermde monumenten en landschappen, erkende natuureservaten

Er zijn geen beschermde monumenten of landschappen in het projectgebied.

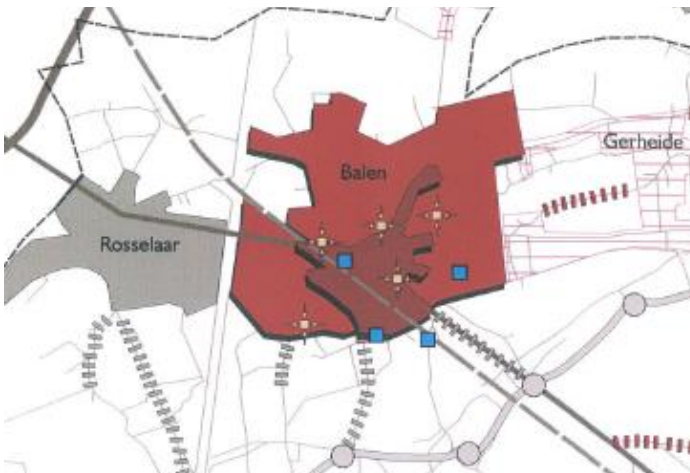
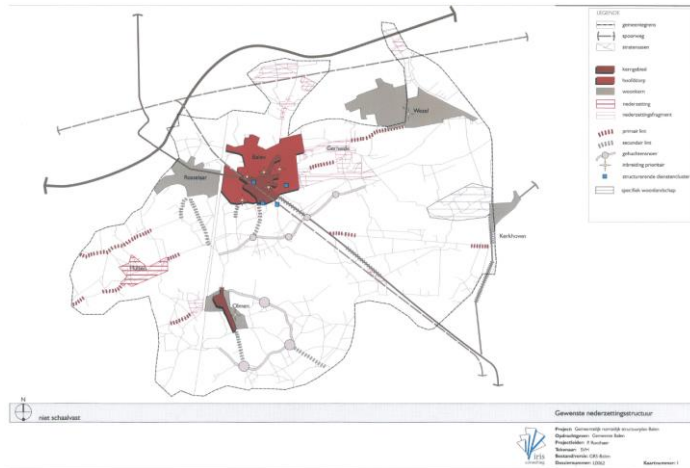
5. Statuut van de wegen en waterlopen, atlas der buurt- en voetwegen



De atlas der buurtwegen geeft geen buurtweg of trage weg aan in het projectgebied. De aangeduide buurtwegen zijn de huidige Deliestraat, de 1-Meilan, Stappersdijk, Driehuizen (in het verlengde van de Savelberg).

6. Rooilijnplannen, onteigeningsplannen

In het projectgebied zijn geen rooilijnplannen of onteigeningsplannen van kracht.



III. Relevante beleidsdocumenten

A. Relevante ruimtelijke beleidsdocumenten

1. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Balen

Het projectgebied behoort in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Balen tot het “gefragmenteerd centrumgebied”, waarbij gestreefd wordt naar een differentiatie tussen Rosselaar, Balen-centrum en Gerheide. Het ontwikkelingsperspectief voor Balen-centrum is de woonfunctie te versterken door het verder invullen van de kavels langs de uitgeruste weg en via inbreiding de dichtheid te verhogen en de kern te versterken. De inbreiding wordt gerealiseerd door de ontwikkeling van een aantal binnengebieden.

In de visie op de gewenste nederzettingstructuur wil Balen zich profileren als aangename woongemeente waar kwantiteit van het aanbod samengaat met kwaliteit van de woonomgeving. Dit betekent dat kwalitatief gestreefd wordt naar woonvormen die zich onderscheiden van de stedelijke woontypologie en dat kwantitatief een aanbod kan gecreëerd worden in de nabijheid van belangrijke economische netwerken.

Er dient gestreefd naar differentiatie van het aanbod op vlak van betaalbaar houden van het aanbod en het inspelen op de veranderende behoeften (betaalbare starterswoningen, woningtypes voor specifieke doelgroepen, ...).

Dit wonen dient geconcentreerd te worden in het hoofddorp en in de woonkernen. Daarnaast is een zekere kernversterking gewenst. Het GRS geeft een aantal binnengebieden in Balen-centrum weer die moeten zorgen voor de gewenste kernversterking. Het projectgebied is daar evenwel niet bij.

Voor het kerngebied Balen wordt een gemiddelde dichtheid nagestreefd van meer dan 15 wo/ha. Buiten dit kerngebied wordt binnen het hoofddorp een dichtheid van 15wo/ha nagestreefd.

2. Stedenbouwkundig attest dd. 18.07.2012

Voor de ontwikkeling van het plangebied werd in 2012 een stedenbouwkundig attest aangevraagd, afgaande op een verkavelingsontwerp van 33 loten, waarvan 8 loten in open bebouwing, de overige in halfopen bebouwing.

Er wordt hierin gesteld dat "gezien de ligging nabij het centrum en de lage dichtheden buiten het centrum, de vooropgestelde dichtheid van +/- 20 wo/ha kan aanvaard worden."

B. Relevante sectorale beleidsdocumenten**1. Landschapsatlas**

In het projectgebied zijn geen elementen opgenomen in de landschapsatlas.

2. Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart geeft in het projectgebied geen biologisch waardevolle elementen weer.

IV. Watertoets

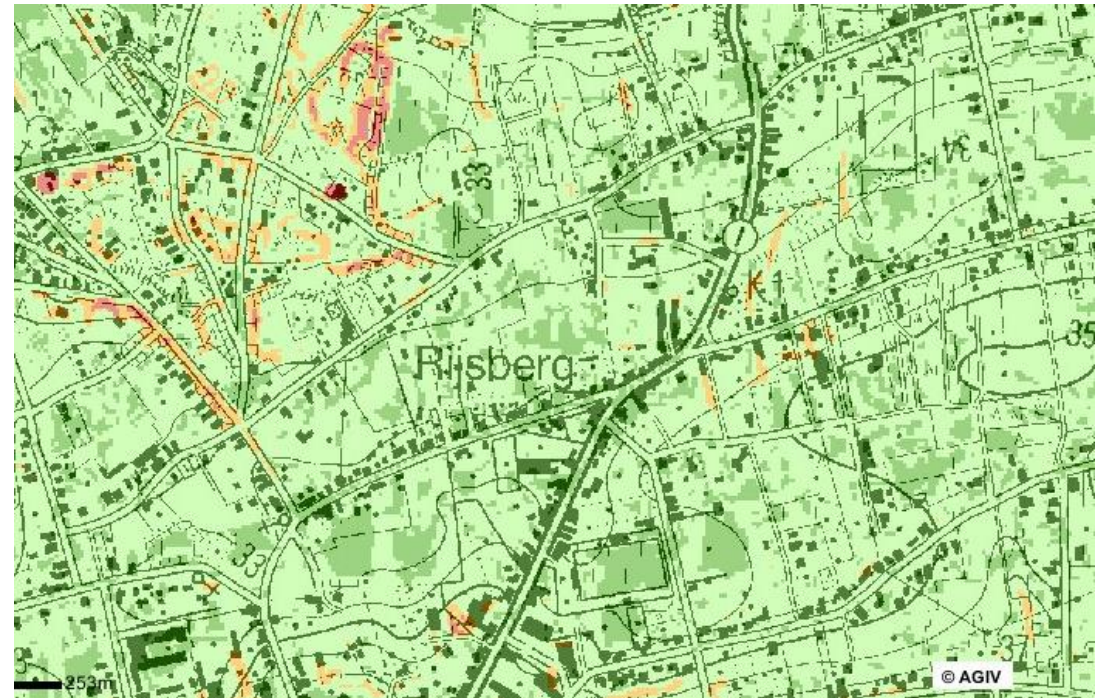
A. Watertoets- en overstromingskaarten



Het projectgebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
Deze gebieden situeren zich voornamelijk ten noorden van het projectgebied langs de Molse Nete.

B. Hellingskaart

De hellingkaart geeft in het projectgebied geen noemenswaardige hellingen weer.



C. Erosiegevoelige gebieden



In het projectgebied komen geen erosiegevoelige gebieden voor.

D. Winterbed

Het volledige projectgebied wordt door de kaart van GIS-Vlaanderen aangeduid als 'behoort niet tot het winterbed van een grote rivier'.

E. Infiltratiegevoelige gebieden

Het projectgebied is gelegen in een gebied met een infiltratiegevoelige bodem. Dit wil zeggen dat infiltratie van regenwater in het gebied niet evident is.

F. Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het projectgebied is gelegen in een gebied met matig grondwaterstromingsgevoelige bodem (type 2). Dit wil zeggen dat indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie..

V. Knelpunten en potenties

A. Knelpunten van het gebied:

- Versnippering van het binnengebied door smalle kavels met diepe tuinen.
- De vorm van het binnengebied laat weinig mogelijkheden naar ruimtelijk ontwerp toe.
- Woninggroep in tweede lijn gebouwd in het binnengebied – onduidelijke ontsluiting.
- Ontbreken van rioleringstelsel in Savelberg.

B. Potenties:

- Ligging van het plangebied tussen de kern van Balen en het open ruimtegebied van de Molse Nete.
- Het plangebied is goed ontsloten met directe aansluitingen naar de gewestwegen N136 en N18 dewelke verder een ontsluiting bieden naar de N71 in het noorden.
- Ontsluiting is mogelijk via de Savelberg.

VI. Gewenste ruimtelijke structuur

A. Doelstellingen

Gezien de ligging aan de rand van het centrum van Balen en de lage dichtheden in de omgeving kan in het binnengebied de dichtheid opgedreven worden tot een 20-tal woningen per hectare.

De hogere dichtheid dient evenwel niet te resulteren in een beperking van de woonkwaliteit.

In de verkaveling dient een woningaanbod gecreëerd van betaalbare bouwkavels in een mix van open en halfopen bebouwing, waarbij maximaal rekening wordt gehouden met een optimale bezonning voor de woningen en een aangenaam groen openbaar domein.

B. Concept

Ontsluiting

De verkaveling wordt ontsloten vanuit de Savelberg met een insteekweg, dewelke zich naar binnen in het projectgebied opsplijt naar beide zijden van de verkaveling. Aan de westzijde eindigt de insteekweg in een pleintje met aansluitend een groene publieke buitenruimte, aan de oostzijde eindigt de insteekweg in een plein, waarop ook de insteekweg van de Deliestraat op kan aansluiten.

Het is wenselijk om dit deel van de Deliestraat te voorzien van éénrichtingsverkeer en eerder als trage weg op te vatten.

Bebouwing

In de verkaveling wordt gestreefd naar een mix van open en halfopen bebouwing, met de mogelijkheid om onderling te koppelen met ondergeschikte schakelelementen. De bebouwing wordt dusdanig ingeplant op het perceel dat een optimale oriëntatie wordt bekomen in overleg met het adviesorgaan IOK:

- Loten met een zuidoriëntatie aan de voorzijde krijgen een ruimere voortuinzone, dewelke als volwaardige tuinzone kan ontwikkeld worden.
- Loten met een zuidoriëntatie aan de tuinzijde worden dichter aan de straat ingeplant zodat een ruimere tuinzone ontstaat.

Ten opzichte van het verkavelingsontwerp waarop een goedgekeurd SA is afgeleverd, is in het huidige ontwerp het aantal loten teruggebracht tot max. 30 loten, waarvan er op vraag van het College van Burgemeester en Schepenen 6 voorzien worden als sociale bouwkavels. Bijkomend is tegemoetgekomen aan de vraag om het aantal kavels in open bebouwing op te trekken.

Openbaar domein

Het openbaar domein is ruim bemeten en voorzien van voldoende groenelementen in overleg met het adviesorgaan IOK.

Centraal in het gebied is een groenzone geconcipeerd dewelke gekoppeld is aan een verhard plein, waardoor tal van gebruiken mogelijk zijn (speeltuin in het groen, straatspelen op het plein, buurtbarbeque, ...).

De straat in het binnengebied wordt asymmetrisch opgevat, waarbij aan de zuidzijde van de straat een bredere berm wordt voorzien, waar enerzijds oppervlakkig regenwater kan bezinken en anderzijds grootschaliger groen kan ingebracht worden. De bredere berm heeft ook ecologisch een grotere meerwaarde dan wanneer aan beide zijden van de straat een gemiddelde berm wordt voorzien.

De inritten tot de kavels worden ook aangeduid op het grafisch plan, zodoende dat de “private” verhardingen op het openbaar domein tot het minimum worden beperkt.

I. ALGEMENE BEPALINGEN

I. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context (zie ook stedenbouwkundig concept).

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. Hiervan kan afgeweken worden, indien de kavel geen optimale oriëntering kent.

Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte benut wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

II. 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 bouwkavel, 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 de normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral 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.

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.

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

De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

III. BESTEMMING

Hoofdbestemming: residentieel gebruik. De verkaveling bestaat uit eengezinswoningen.

De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

IV. INPLANTING

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 ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

De bebouwbare oppervlakte op de verscheidene percelen is ruim afgebakend zodat losstaande bijgebouwen vermeden kunnen worden en de oppervlakte aan tuin maximaal benut blijft. Losstaande bijgebouwen worden niet toegelaten, tenzij uitdrukkelijk vermeld. Wijzigingen hierop worden niet toegelaten.

V. TERREINAANLEG

- 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 bouwaanvraag.
- **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 worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Betonplaten, metalen- en pvc panelen zijn niet toegelaten.
- 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.
- **Inritten** voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar **een breedte van maximaal 3,50 meter** toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegelaten als ze vanuit de omgeving en vanuit het

bestaande reliëf te verantwoorden zijn of indien ze in de verdere bepalingen toegelaten worden (groepswooningbouw, meergezinswoningen).

- **Kleinere constructies**, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. Deze vlot verwijderbare constructies van beperkte omvang kunnen eventueel dieper ingeplant worden dan de achtergevellijn als dat verantwoord is in hun ruimtelijke context. Onder kleinere constructies worden geen carports, garages, uitgebreide werkplaatsen verstaan. **De maximale oppervlakte van de kleinere constructies dient beperkt te blijven tot 10 m².**

II. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving en het in de aanvraag opgenomen perceel tot verkaveling is gelegen in woongebied. De omgeving is ook als dusdanig ingericht op bewoning. De bestaande omgeving heeft voornamelijk een woonfunctie met vrijstaande eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet wenselijk, gezien de perceelsgrootte, om bijgebouwen van enige omvang in te planten in de tuinzone.	Een bijgebouw is toegestaan in functie van tuinberging, kippenhok, hondenhok en/of carport. Voorwaarden qua oppervlakte, enz. → zie verder artikel 2.2. Carports worden toegestaan, hetzij inpandig, hetzij in de aangeduide zone (art. 2.2) Garages dienen inpandig in het hoofdvolume opgenomen te worden.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de ligging van het perceel in woongebied is het niet-bebouwd gedeelte gericht op het maximaal geven van privacy binnen de woonomgeving.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling heeft verdichting tot doel conform de gangbare normen zonder evenwel de leefbaarheid te schaden. Gezien de ligging aan het kerngebied van Balen is een dichtheid van 20wo/ha te verantwoorden.	Loten 2,3, 14 t.e.m. 17 en lot 27: Open bebouwing Loten 10, 13 en 26: Open bebouwing met schakelement Loten 1, 4, 5, 6 t.e.m. 9, 11, 12 en 18 t.e.m. 25: Halfopen bebouwing al dan niet met schakelementen

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting op het perceel is gekozen in functie van een optimale bezonning op het perceel. Er is gekozen om een tuinzone op zuid of zuidwest open te houden, hetzij aan de voorzijde, hetzij aan de achterzijde, hetzij zijdelings.	<u>Loten 2,3, 14 t.e.m. 17 en lot 27:</u> • De afmetingen van de kavels en bouwzones zijn terug te vinden op bijgevoegd plan. • De bouwlijn aan de straatkant is bepaald op hetzij 3 m vanaf de rooilijn in geval van lot 27, hetzij 5m in geval van loten 2 en 3, hetzij 6m in geval van loten 14 t.e.m. 17. Vanaf deze lijnen wordt een maximale bebouwbare oppervlakte afgebakend, bebouwbaar over 2 bouwlagen onder de kroonlijst (zie verkavelingsplan). <i>De voorbouwlijn dient verplichtend aangehouden te worden.</i> (a) <u>Loten 10, 13 en 26</u> • De hoofdvolumes op loten 10, 13 en 26 kunnen geschakeld worden door middel van een ondergeschikt gelijkvloers volume in de vorm van een carport. • De afmetingen van de kavels en bouwzones zijn terug te vinden op bijgevoegd plan. • De bouwlijn aan de straatkant van het hoofdvolume is bepaald op 5m vanaf de rooilijn; 3m in geval van lot 26. Vanaf deze lijnen wordt een maximale bebouwbare oppervlakte afgebakend, bebouwbaar over 2

	<i>bouwlagen onder de kroonlijst (zie verkavelingsplan).</i> <u>Loten 1, 4, 5, 6 t.e.m. 9, 11, 12 en 18 t.e.m. 25:</u> • <i>De hoofdvolumes worden opgevat als half-open bebouwing dewelke onderling geschakeld kunnen worden door een ondergeschikt gelijkvloers volume in de vorm van een carport.</i> • <i>De afmetingen van de kavels en bouwzones zijn terug te vinden op bijgevoegd plan.</i> • <i>De bouwlijn aan de straatkant van het hoofdvolume is bepaald op 5,00m vanaf de rooilijn in geval van loten 1, 4, 5, 6 t.e.m. 9, 11, 12, hetzij 3m in geval van loten 18 t.e.m.25. Vanaf deze lijnen wordt een maximale bebouwbare oppervlakte afgebakend, bebouwbaar over 2 bouwlagen onder de kroonlijst (zie verkavelingsplan).</i>
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwhoogte wordt geconcipieerd naar de gangbare bouwhoogte van 2 bouwlagen onder de kroonlijst.	<u>Alle loten</u> • <i>Het hoofdvolume bestaat verplicht uit 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij.</i> • <i>In geval van een hellend dak wordt de minimale kroonlijsthoogte (gemeten vanaf het grondpeil tot bovenkant goot) bepaald op 5,50 m, de maximale kroonlijsthoogte op 6,50 m en de maximale nokhoogte op 11 m. De noklijn loopt bij loodrecht op de rooilijn voor loten 14-16 en lot 27. Voor de overige loten loopt de noklijn evenwijdig met de voorbouwlijn.</i> • <i>De bouwhoogte in geval van een plat dak bedraagt maximaal 6,50m.</i> • <i>De bouwhoogte van het gelijkvloerse volume buiten het hoofdvolume bedraagt maximaal 3,50m. Een platte dakvorm is hierbij verplicht</i> <u>Loten 1, 4, 5, 6 t.e.m. 9, 11, 12 en 18 t.e.m. 25:</u> <i>Bijkomend voor de loten in halfopen bebouwing is het verplicht hetzelfde gabarit (diepte gelijkvloers en verdieping,</i>

	<i>dakhelling, kroonlijsthoogte, nokhoogte) aan te houden als de eerst gebouwde of eerst vergunde aanpalende. Dit kan binnen de toegelaten minima-maxima als de aanpalenden onderling akkoord gaan. Wanneer men niet tot een akkoord kan komen is het verplicht het gabariet van de eerst vergunde of gebouwde aan te houden, tenminste over 1m gevelbreedte.</i>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen). De gevelmaterialen en bouwstijl van 2 woningen in halfopen bebouwing dienen qua kleur en materiaal op elkaar afgestemd te worden. De eerst vergunde of reeds gebouwde bepaald de bouwstijl, de kleur en materiaal.	BOUWSTIJL: Bouwstijl is vrij. De gevelmaterialen en bouwstijl van 2 woningen in halfopen bebouwing dienen qua kleur en materiaal op elkaar afgestemd te worden. De eerst vergunde of reeds gebouwde bepaald de bouwstijl, de kleur en materiaal. GEVELMATERIALEN: Overwegend welgevormde gevelsteen met in ondergeschikte orde: natuursteen, sierbepistering, hout, plaatmateriaal DAKBEDEKKING: Dakbedekking van schuine daken: pannen of leien Dakbedekking platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof dakbedekkingsmaterialen

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte tuinzone wordt de inplanting van bijgebouwen strikt bepaald.	<u>Alle loten</u> - Een beperkte tuinberging van max. 10 m² kan op het perceel ingeplant worden, indien esthetisch verantwoord. Hetzij aansluitend aan de carport voor loten 19 t.e.m. 27, hetzij op de achterste perceelsgrens in geval van de andere loten. Zij worden geschakeld met de tuinberging van de buur aan de zijde van de zone voor de carports. - Carports zijn toegestaan binnen de aangeduide bouwgrenzen op het grafisch plan. Voor loten 14-17 is een vrije inplanting van een carport toegestaan, hetzij in de oostelijke zijtuinzone, hetzij in de achtertuinstrook (bij voorkeur aan de oostzijde van het perceel). Carports worden toegestaan tot op de perceelsgrens. De maximale oppervlakte van de carport bedraagt 21m².

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,50 meter gemeten vanaf het niveau maaiveld tot bovenkant dakrandprofiel. De bijgebouwen hebben verplicht een plat dak.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen).	De materialen van de bijgebouwen dienen complementair te zijn aan het hoofdgebouw.

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 ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar grote reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan, t.t.z. het nulpeil van de woning mag maximaal 30cm boven het straatpeil gelegen zijn. Het reliëf dient aangelegd te worden met aandacht voor de niveaus van de aanpalende percelen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de woonomgeving wordt getracht het private tuingedeelte maximaal te benutten. Deze tuinoppervlakte wordt zoveel mogelijk vrij van verhardingen gehouden buiten de bouwzones met uitzondering van de toegang tot de garage en de toegangsdeuren en terrassen.	Verhardingen blijven beperkt tot terrassen en toegangen tot garages en deuren, omrand door groenaanleg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Inritten voor garages/carports of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages/carports zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3,50 meter toelaatbaar is). Waterdichte verharding in de voortuin is zodanig aan te leggen dat het oppervlaktewater afkomstig van de verhardingen wordt opgevangen in de voortuin zelf of in de berm, maar niet op het openbaar domein vloeit.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden bij de aanleg van opritten en toegangen. 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 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

	Het hemelwater moet op een natuurlijk wijze aflopen en infiltreren in de bodem.
--	---

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn van belang om de privacy van de toekomstige bewoners te kunnen garanderen.	AARD Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Betonplaten, metalen- en pvc panelen zijn niet toegelaten. AFMETINGEN Maximale hoogte 2 meter in zij- en achtertuinzone. Maximum hoogt 1 meter in voortuinzone. Bij hoekpercelen kunnen hierop afwijkingen worden toegestaan.

(2)