

# **1 BIJZONDERE BEPALINGEN**

In functie van het gedifferentieerd karakter van de verkaveling en het specifieke karakter van een aantal clusters van loten wordt de voorschriften verder verfijnd en als bijzondere bepalingen opgenomen per cluster van loten.

Het betreft zowel een differentiatie naar bepalingen bij het hoofdgebouw, het bijgebouw, de voortuinzone en de zone voor achtertuin.

## **4.1. Hoofdbouw:**

In functie van het garanderen van een ruimtelijke samenhang met de bestaande bebouwing in de directe omgeving worden 3 hoofdgebouwzones voorgesteld binnen de voorliggende verkaveling. Een eerste hoofdgebouwzone (Hoofdgebouw A) is gesitueerd aan de zuidzijde van de geprojecteerde ontsluitingsweg in het verlengde van de Schurfstraat, aan de zijde van de Volmolen. Hier wordt de ruimtelijke verankering met de bestaande bebouwing in de Schurfstraat optimaal nagestreefd.

Een tweede hoofdgebouwzone (Hoofdgebouw B) is gesitueerd aan de noordwestzijde van het binnenbouwblok, aan de zijde van De Hutten en bestaat uit 5 loten en streeft een coherente samenhang na d.m.v. het vastleggen van de tussenliggende perceelsscheidingen en bijgebouwen en de uitwerking tot één architecturaal samenhangend geheel. Een derde hoofdgebouwzone (Hoofdgebouw C) is gesitueerd aan de noordoostzijde van het binnenbouwblok, bestaat uit 6 loten en streeft een interne coherente ruimtelijke samenhang na d.m.v. een architectonisch en vormelijk samenhangend geheel van gesloten bebouwing.

### 1.1.1 Hoofdgebouw A

#### 1.1.1.1 *Bestemming: zie ook artikel 3.4.*

- Hoofdbestemming: wonen (Één woning per kavel, een meergeneratiewoning wordt tevens toegelaten);
- Nevenbestemming (max. 30% van de gelijkvloerse oppervlakte); vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vestiging betekenen.

#### 1.1.1.2 *Bouwworm:*

- Open bebouwing in de vorm van een alleenstaande woning: lot 12
- Halfopen bebouwing in de vorm van gekoppelde woningen: lot 13, 14, 15 en 16
- Max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst, overwegend hellende bedaking.  
Bij de gekoppelde woningen wordt de hoogte, de dakhelling, de nokhoogte, dak- en gevelmaterialen voor de gekoppelde woning binnen een bouwblok die één geheel vormt, vastgelegd door de eerste op te richten constructie ervan. De op te richten scheidingsmuur dient een normale aansluiting mogelijk te maken.

#### 1.1.1.3 *Inplanting: zie ook artikel 3.6.*

- Vrijblijvende afgewerkte gevels op min. 5 m van de perceelsgrens.
- De toelaatbare bouwdiepte wordt medebepaald door de omringende bebouwing, door de voorgestelde inplanting van de woning en door de uiterste grenzen van de voorbouwlijn en de achtergevellijn.
- De voorgevellijn is gelegen op min. 7 meter uit de rooilijn.
- De achtergevel is te voorzien tot op max. 25 meter uit de rooilijn.
- Bouwdiepte op verdieping max. 12 m.
- Gevelhoogte (gemeten tussen maaiveld en onderzijde kroonlijst): max. 5,80 m behalve voor insprongen op het gevelvlak en bij wolfseinden aan een zadeldak.
- Voor de koppelwoningen is de gevelhoogte aan de gemeenschappelijk bebouwbare perceelsgrens van de dubbelwoning (gemeten tussen maaiveld en onderzijde kroonlijst) : 5,80 m. Mits onderling akkoord van beide eigenaars kan het college van burgemeester en schepenen deze hoogte verminderen.
- Totale hoogte ten meten van maaiveld tot nok: max. 8,80 m voor gelijkvloerse woningen en 11,80 m voor verdiepingswoningen.

#### 1.1.1.4 *Materialen:*

Dak- en gevelmaterialen (aard en kleur) zijn aan te passen aan de omringende bebouwing.

#### 1.1.2 Hoofdgebouw B

##### 1.1.2.1 *Bestemming: zie ook artikel 3.4.*

- Hoofdbestemming: wonen (Één woning per kavel, een meergeneratiewoning wordt tevens toegelaten);
- Nevenbestemming (max. 30% van de gelijkvloerse oppervlakte); vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vestiging betekenen en geen aanleiding geven tot het ontstaan van een parkeerprobleem.

##### 1.1.2.2 *Bouwworm:*

- Geschakelde bebouwing in de vorm van een gekoppelde woning: lot 7, 8, 9, 10 en 11
- Verplicht 2 bouwlagen onder de kroonlijst; hellende, platte bedaking of een combinatie van beide wordt toegelaten. De bebouwing op de loten wordt door 1 architect als 1 samenhangend geheel van 5 wooneenheden ontworpen.

##### 1.1.2.3 *Inplanting: zie ook artikel 3.6.*

- Vrijblijvende afgewerkte gevels op min. 3,3 m van de noordelijk gesitueerde laterale perceelsgrens (lot 9, 10 en 11), min. 7,5 m van de noordelijke gesitueerde laterale perceelsgrens (lot 7).
- Min. 6,7 m van de zuidelijk gesitueerde laterale perceelsgrens (lot 8, 9 en 10). Tussen de hoofdgebouwen op de loten 8, 9, 10 en 11 dient een onderlinge afstand van min. 10 m verzekert te zijn.
- Voor lot 11 is de zuid georiënteerde afgewerkte gevel op max. 10,3 meter van de noordelijk gesitueerde laterale perceelsgrens gesitueerd.
- De toelaatbare bouwdiepte wordt medebepaald door de omringende bebouwing, door de voorgestelde inplanting van de woning en door de uiterste grenzen van de voorbouwlijn en de achtergevellijn.
- De voorgevellijn op min. 2 meter uit de rooilijn.
- De achtergevel is te voorzien tot op max. 14 meter uit de rooilijn.
- Bouwdiepte op verdieping max. 12 m.
- Gevelhoogte (gemeten tussen maaiveld en onderzijde kroonlijst): max. 6,50 m behalve bij wolfseinden aan een zadeldak.
- Bij de keuze van een hellend dak ligt de nok loodrecht of evenwijdig aan het openbaar domein.
- Totale hoogte te meten van maaiveld tot nok: max. 10,00 m voor verdiepingswoningen.

#### 1.1.2.4 *Materialen:*

Dak- en gevelmaterialen (aard en kleur) zijn aan te passen aan de omringende bebouwing.

#### 1.1.3 Hoofdgebouw C

##### 1.1.3.1 *Bestemming: zie ook artikel 3.4.*

- Hoofdbestemming: wonen (Één woning per kavel, een meergeneratiewoning wordt mits goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen toegelaten);
- Nevenbestemming (max. 30% van de gelijkvloerse oppervlakte); vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vestiging betekenen en geen aanleiding geven tot het ontstaan van een parkeerprobleem).

### 1.1.3.2 *Bouwworm:*

- Gesloten bebouwing in de vorm van geschakelde woningen: lot 1, 2, 3, 4, 5 en 6
- Max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst, overwegend hellende bedaking, nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.

Bij deze gekoppelde woningen wordt de hoogte, de dakhelling, de nokhoogte, dak- en gevelmaterialen binnen een bouwblok die één geheel vormt, vastgelegd door de eerste op te richten constructie ervan. De op te richten scheidingsmuur dient een normale aansluiting mogelijk te maken. De loten worden door 1 architect als 1 samenhangend geheel van 6 wooneenheden ontworpen.

### 1.1.3.3 *Inplanting: zie ook artikel 3.6.*

- Binnen de zone voor hoofdgebouw
- De toelaatbare bouwdiepte wordt medebepaald door de omringende bebouwing, door de voorgestelde inplanting van de woning en door de uiterste grenzen van de voorbouwlijn en de achtergevellijn
- Voor de loten 2, 3, 4, 5 en 6 ligt de voorgevellijn op max. 21,5 meter t.o.v. de achterste perceelsgrens.
- Voor lot 1 ligt de voorgevelbouwlijn op max. 16,2 meter t.o.v. de laterale perceelsgrens met lot 1344<sup>m46</sup> achterste perceelsgrens.
- De achtergevel is te voorzien op min. 8 meter t.o.v. de achterste perceelsgrens voor de loten 2, 3, 4, 5 en 6 of op min. 7,2 m voor lot 1.
- Bouwdiepte op verdieping max. 13,5 m
- Gevelhoogte (gemeten tussen maaiveld en onderzijde kroonlijst): max. 6,50 m behalve voor insprongen op het gevelvlak en bij wolfseinden aan een zadeldak; de dakhellingen en gabarieten ter hoogte van de gemeenschappelijk bebouwbare perceelsgrens sluiten perfect op elkaar aan.
- Totale hoogte te meten van maaiveld tot de nok bij gebouwen met dakhelling: 11,50 m voor verdiepingswoningen.

### 1.1.3.4 *Materialen:*

Dak- en gevelmaterialen (aard en kleur) zijn op elkaar af te stemmen binnen de totale zone voor hoofdgebouw C (loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6).

## 1.2 **Zone voor bijgebouwen**

### 1.2.1 Bijgebouw B

Over de 5 loten heen (loten 7, 8, 9, 10 en 11) wordt hetzelfde materiaalgebruik in dezelfde afwerking opgelegd. Door het vastleggen van hetzelfde materiaal wordt een coherente samenhang tussen de 5 hoofdgebouwen nagestreefd.

#### 1.2.1.1 *Bestemming:*

- Hoofdbestemming: wonen, garage, berging
- Nevenbestemming: vrije beroepen en diensten behorend tot de normale uitrusting van de woonomgeving en het mag geen hinderlijke vestiging betekenen. Samen met de oppervlakte in het hoofdgebouw mag de opp. max. 30% van de totale vloeroppervlakte bedragen.

#### 1.2.1.2 *Bouwworm:*

- Geschakelde bebouwing tussen de hoofdgebouwen
- Max. 1 bouwlaag onder de kroonlijst (dakrand); plat dak
- De kroonlijsthoogte wordt bepaald door de 1<sup>ste</sup> bouwer op één van de loten 7, 8, 9, 10 of 11. De op te richten scheidingsmuur dient een perfecte aansluiting mogelijk te maken. Openingen in de voorgevel bedragen max. 70% van de voorgeveloppervlakte van het bijgebouw.

### 1.2.1.3 *Inplanting:*

- Het bouwvolume dient opgericht te worden binnen de zone voor bijgebouw tussen het hoofdgebouw en de laterale perceelsgrenzen. Op lot 7 wordt op min. 5 meter van de noordelijke laterale perceelsgrens gebleven. Bij lot 11 wordt de zuidelijke laterale zijgevel behandeld als een voorgevel.
- Max. 50% van de totale oppervlakte van de zone voor bijgebouw B mag op het betreffende lot bebouwd worden.
- Het bijgebouw vormt een schakelvolumen tussen het hoofdgebouw en de laterale perceelsgrens en dit om een gesloten straatwand te ondersteunen.
- De voorgevel is gesitueerd evenwijdig met de rooilijn tussen de 2 m en 6 m t.o.v. de rooilijn.
- De toelaatbare bouwdiepte is max. 8,00 m
- De achtergevel is te voorzien op max. 14,00 m t.o.v. de rooilijn.
- De niet bebouwde delen worden ingericht als een samenhangend onderdeel van de aangrenzende voortuinzone of achtertuin.
- De gevelhoogte (gemeten tussen maaiveld en onderzijde kroonlijst /dakrand) is max. 3,20 m en wordt bepaald door de eerst bouwende op de loten 7, 8, 9, 10 of 11.

### 1.2.1.4 *Materialen:*

- Gevelmaterialen zijn welgevormde baksteen, natuursteen, duurzame houtsoorten, staal of glas. Aard, kleur en verband wordt bepaald door de 1<sup>ste</sup> bouwende op de loten 7, 8, 9, 10, of 11.
- De materialisering van de invulling van de openingen (garagepoorten, raamkozijnen, schrijnwerk, glas, etc...) wordt afgestemd op de materialen gebruikt in het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel.

## 1.2.2 Bijgebouw C

Op de 6 loten (loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6) wordt het bouwvolume en het materiaalgebruik van het bijgebouw als een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel beschouwd. Door het afstemmen van de vormgeving en het materiaalgebruik op het hoofdgebouw wordt het volume gesitueerd binnen de zone voor bijgebouw een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw.

### 1.2.2.1 *Bestemming:*

- **Hoofdbestemming:** wonen, garage, berging
- **Nevenbestemming:** vrije beroepen en diensten behorend tot de normale uitrusting van de woonomgeving en het mag geen hinderlijke vestiging betekenen. Samen met de oppervlakte in het hoofdgebouw mag de opp. max. 30% van de totale vloeroppervlakte bedragen.

### 1.2.2.2 *Bouwworm:*

- Geschakelde bebouwing als geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw op de loten 1 en 2
- Geschakelde bebouwing als geïntegreerd onderdeel van een groter geheel van bijgebouwen op de loten 3b, 4, 5 en 6b
- Max. 1 bouwlaag onder de kroonlijst (dakrand); plat dak
- De kroonlijsthoogte wordt bepaald door de 1<sup>ste</sup> bouwer op één van de loten 1, 2, 3b, 4, 5 of 6b. Tussen de loten 3b, 4, 5 en 6b dient de op te richten scheidingsmuur een perfecte aansluiting mogelijk te maken. De voorgevel grenzend aan het openbaar domein van lot 3b en 6b worden in éénzelfde materiaal met een zelfde soort van uitvoering gerealiseerd als de tuinmuur die de scheiding maakt tussen het over te dragen openbaar domein en het over te dragen openbaar domein met een semi-privaat karakter zodat het overkomt als 1 gevelwand. Deze gevel heeft een sterk gesloten karakter waarbij slechts over een geveloppervlakte van max 30 % openingen mogen worden voorzien in de vorm van een toegangsdeur of raamopening. Garagepoorten of inritten zijn in deze gevel grenzend aan het openbaar domein niet toegelaten.

- Openingen in de voorgevel van de bijgebouwen die aansluiten op het hoofdvolume ( lot 1 en lot 2 ) bedragen max. 90% van de voorgeveloppervlakte van het bijgebouw.

#### 1.2.2.3 *Inplanting:*

- Het bouwvolume dient opgericht te worden binnen de zone voor bijgebouw zoals aangegeven op verkavelingsplan. De bijgebouwen gesitueerd grenzend aan het openbaar domein dienen op de perceelsgrens gebouwd te worden. Bij het uitblijven van een bijgebouw binnen deze zone dient een muur in gevelsteen of breuksteen te worden opgericht met een hoogte van 2,20 m over de volledige lengte van het betreffende kavel dat grenst aan de zone voor openbaar domein.
- De toelaatbare bouwdiepte van het bijgebouw aansluitend aan het hoofdgebouw is max. 5,00 m
- De niet bebouwde delen van de zone voor bijgebouw richten zich naar de voorschriften van de zone voor over te dragen openbaar domein met semi-privaat karakter voor de loten 3b, 4, 5 en 6b, naar de voorschriften voor de voortuinzone C voor de loten 1 en 2.
- De gevelhoogte (gemeten tussen maaiveld en onderzijde kroonlijst /dakrand) is max. 3,20 m en wordt bepaald door de eerst bouwende op de loten 3b, 4, 5 of 6b.

#### 1.2.2.4 *Materialen:*

- Gevelmaterialen op de perceelsgrens met het openbaar domein zijn welgevormde baksteen of breuksteen. Aard, kleur en verband wordt bepaald door de 1<sup>ste</sup> bouwende op de loten 3b, 4, 5 of 6b.
- De materialisering van de invulling van de openingen in deze gevel (raamkozijnen, deuren, schrijnwerk, glas, etc...) wordt afgestemd op de materialen gebruikt in het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel.
- De gevelmaterialen voor de bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw worden als een samenhangend onderdeel van de gebruikte materialen van het hoofdgebouw gekozen.

### 1.3 Zone voor achtertuinen

#### 1.3.1 Achtertuin A

Max. 40% van de zone voor achtertuin mag verhard of bebouwd worden. Het overige gedeelte is aan te leggen als beplanting en tuin conform een bij de bouwvergunning gevoegd landschapsplan.

De laterale perceelsgrenzen worden in overleg met de belendende eigenaars met een streekeigen hagen aangeplant. Hekwerk en draadafsluiting zijn toegelaten tot op een max. hoogte van 1,80 m voorzover ze volledig geïntegreerd zijn in een groenstructuur van dichte hagen of klimop.

Binnen een strook van 35 m te rekenen vanaf de rooilijn is het oprichten van een autobergplaats, bergplaats, ruimte voor kleinvee of tuinhuisje toegelaten. De totale oppervlakte hiervan mag 50 m<sup>2</sup> niet overschrijden. De hoogte van de kroonlijst mag 3,2 m niet te boven gaan. Deze constructies dienen opgetrokken in dezelfde materialen en bedaking als gebruikt voor het hoofdgebouw op het betreffende perceel. Kleine tuinhuisjes, hondenhokken en kippenren mogen in hout opgericht worden in zoverre ze landschappelijk geïntegreerd zijn in de tuinaanleg.

Deze achtergebouwen dienen ingeplant achter de uiterste achtergevellijn der hoofdconstructies en op 2 meter van de perceelsgrenzen, behalve wanneer aangebouwd wordt tegen een bestaand bijgebouw of wanneer bijgebouwen aan weerszijde van de perceelsgrens gelijktijdig opgericht worden.

#### 1.3.2 Achtertuin B

Max. 30% van de zone voor achtertuin mag verhard worden. Het overige gedeelte is aan te leggen als beplanting en tuin conform een bij de bouwvergunning gevoegd landschapsplan.

De laterale perceelsgrenzen worden in overleg met de belendende eigenaars met een streekeigen haag of klimop aangeplant. Hekwerk en draadafsluiting zijn toegelaten tot op een max. hoogte van 1,80 m voorzover ze volledig geïntegreerd zijn in een groenstructuur van dichte hagen of klimop.

Het oprichten van een autobergplaats wordt binnen deze zone niet toegelaten. Een bergplaats, ruimte voor kleinvee of tuinhuisje wordt toegelaten. De totale oppervlakte hiervan mag 16 m<sup>2</sup> niet overschrijden. De hoogte van de kroonlijst is afgestemd op de kroonlijst van bijgebouwen en mag de 3,2 meter niet overschrijden. Deze constructies dienen opgetrokken in dezelfde materialen en bedaking als gebruikt voor het bijgebouw op het betreffende perceel of in duurzame houtsoorten.

Deze constructies dienen ingeplant te worden achter de uiterste achtergevellijn der hoofdconstructies en op 2 meter van de perceelsgrenzen, behalve wanneer aangebouwd wordt tegen een bestaand bijgebouw of wanneer bijgebouwen aan weerszijde van de perceelsgrens gelijktijdig opgericht worden.

### 1.3.3 Achtertuin C

Max. 30% van deze zone voor achtertuin mag verhard worden. Het overige gedeelte is aan te leggen als beplanting en tuin conform een bij de bouwvergunning gevoegd landschapsplan.

De perceelsgrenzen van deze zone voor achtertuin C worden gelijktijdig voor alle loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 aangeplant met een uniforme streekeigen haag of klimop. Hekwerk en draadafsluiting zijn toegelaten tot op een max. hoogte van 1,80 m voor zover ze geïntegreerd zijn in een groenstructuur van dichte hagen en klimop.

Het oprichten van een autobergplaats worden binnen deze zone niet toegelaten. Een bergplaats, ruimte voor kleinvee of tuinhuisje wordt toegelaten. De totale oppervlakte hiervan mag 10 m<sup>2</sup> niet overschrijden. De hoogte van de kroonlijst is max. 3,20 m en heeft een plat dak. Deze constructies dienen naar materialisering als een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw te worden opgetrokken; duurzame houtsoorten worden tevens toegelaten. Deze achtergebouwen dienen ingeplant te worden achter de uiterste achtergevel der hoofdconstructies en op min. 2 m van de achterste perceelsgrens, behalve wanneer aangebouwd wordt tegen een bestaande bijgebouw op de laterale perceelsgrens of wanneer het achtergebouw aan weerszijden van de laterale perceelsgrens gelijktijdig wordt opgericht.

## 1.4 Voortuinzone:

In functie van het gegeven dat de verkaveling bestaat uit een aantal kavels die een perfecte oriëntatie hebben en aansluiten op een reeds bestaande verkaveling aan de zuidzijde van het verlengde van de Schurfstraat (zone A), uit een aantal kavels langs een woonstraat (zone B) en uit een aantal kavels met een zuid georiënteerde voortuin in de vorm van een patio (zone C) wordt in functie hiervan een onderscheidt gemaakt.

1.4.1 Binnen de **voortuinzone A** zijn gebouwen of constructies niet toegelaten. Een beplanting is verplicht conform een bij de bouwvergunning gevoegd beplantingsplan dat binnen de 3 jaar na het afleveren van de bouwvergunning dient gerealiseerd te zijn. Binnen een zone van minstens 2 m ten opzichte van de laterale perceelsgrens dient een streekeigen beplanting of klimop te worden aangeplant. De verharding bedraagt max. 30 % van de oppervlakte en dient in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten. Een streekeigen beplanting in de vorm van bodembedekkers, heesters of struiken van max. 2,20 m hoog worden toegelaten. Max. 2 hoogstambomen zijn in deze zone toegelaten indien ze minstens op 3 meter van de laterale perceelsgrens worden aangeplant. Binnen deze zone dient minstens 60% van de beplanting opgenomen in het beplantingsplan van streekeigen origine te zijn.

Om de samenhang tussen de voortuinzone over de verschillende percelen heen te verzekeren wordt het beplantingsplan naar inrichting en beplanting afgestemd op de inrichting en beplanting van de belendende percelen.

Afsluitingen worden binnen deze zone niet toegelaten waardoor de onderlinge samenhang binnen deze voortuinzone wordt versterkt en de inrichting ervan over de verschillende percelen heen op elkaar wordt afgestemd om tot een ruimtelijk en landschappelijk samenhangend straatbeeld te komen.

- 1.4.2 Binnen de **voortuinzone B** zijn geen gebouwen of constructies toegelaten. Een beplanting is verplicht conform een bij de bouwvergunning gevoegd beplantingsplan dat binnen de 3 jaar na het afleveren van de bouwvergunning dient gerealiseerd te zijn. Binnen een zone van minstens 2 m ten opzichte van de laterale perceelsgrens kan een streekeigen beplanting te worden aangeplant. De verharding bedraagt max. 60 % van de oppervlakte en dient in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten. Een streekeigen beplanting in de vorm van bodembedekkers, heesters of struiken van max. 2,20 m hoog worden toegelaten. Hoogstambomen zijn in deze zone niet toegelaten. De aanplanting binnen deze zone wordt afgestemd op de beplanting gebruikt binnen de openbare groenzone.
- Om de samenhang tussen de voortuinzone over de verschillende percelen heen te verzekeren wordt het beplantingsplan naar inrichting en beplanting afgestemd op de inrichting en beplanting van de belendende percelen.

Afsluitingen worden binnen deze zone niet toegelaten waardoor de onderlinge samenhang binnen deze voortuinzone wordt versterkt en de inrichting ervan over de verschillende percelen heen op elkaar wordt afgestemd om tot een ruimtelijk en landschappelijk samenhangend straatbeeld te komen.

- 1.4.3 Binnen de **voortuinzone C** zijn constructies toegelaten van max. 20 m<sup>2</sup> die een ruimtelijke en functionele verbinding vormen tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw op het betreffende perceel in de vorm van een open gaanderij. Min. 60 m<sup>2</sup> dient aangeplant te worden met tuin en beplanting conform een bij de bouwvergunning gevoegd beplantingsplan dat binnen de 3 jaar na het afleveren van de bouwvergunning dient gerealiseerd te zijn. De verharding bedraagt max. 40 % van de oppervlakte en dient in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd. Een streekeigen beplanting in de vorm van bodembedekkers, heesters of struiken van max. 2,20 m hoog worden toegelaten. Hoogstambomen worden in deze zone niet toegelaten. De afsluitingen op de laterale perceelsgrenzen binnen deze voortuinzone C worden uniform uitgevoerd in draad afsluiting met klimop of door draad met een dichte streekeigen haag van max. 2,20 m hoogte.
- Om de privacy tussen de voortuinzone tussen de percelen onderling te verzekeren wordt de afscheiding in de vorm van een tuinmuur of een uniforme streekeigen haag aangeplant binnen de 2 jaar na het opleveren van de bouwvolumes waardoor de onderlinge samenhang binnen deze voortuinzone wordt versterkt en de inrichting van de verschillende percelen een zekere vrijheid kan krijgen naar ruimtelijke en landschappelijke inrichting.

- 1.4.4 Binnen de voortuinzone D is de aanplanting van beplanting verplicht conform een bij de bouwvergunning gevoegd beplantingsplan en dit binnen de 3 jaar na het afleveren van de bouwvergunning. Binnen deze zone kan, evenwijdig met de rooilijn, de oprichting van een streekeigen haag of tuinmuurdelen in dezelfde materialisatie dan het hoofdgebouw toegelaten worden voor het versterken van de privacy van de private voortuinkavel. De verharding heeft een max. breedte van 3,5 m met een max. van 40% van de totale oppervlakte en dient in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten. Een streekeigen beplanting in de vorm van bodembedekkers, heesters of struiken van max. 2,20 m hoog worden toegelaten. Hoogstambomen zijn in deze zone niet toegelaten. De aanplanting binnen deze zone wordt afgestemd op de beplanting gebruikt binnen de openbare groenzone.
- Om de samenhang tussen de voortuin zone over de verschillende percelen heen te verzekeren wordt het beplantingsplan naar inrichting en beplanting afgestemd op de inrichting en beplanting van de belendende percelen.

Afsluitingen worden binnen deze zone toegelaten waardoor de onderlinge samenhang en privacy naar de achterliggende voortuinzone C wordt versterkt en de inrichting ervan over de verschillende percelen heen op elkaar wordt afgestemd om tot een ruimtelijk en landschappelijk samenhangend straatbeeld te komen.

## **1.5 Over te dragen openbaar domein:**

In functie van de gedifferentieerde aanpak van het openbaar domein worden specifieke voorschriften opgemaakt. Voor de zone voor over te dragen openbaar domein en de zone voor over te dragen openbaar domein met een semi-privaat karakter worden deze als volgt gedetailleerd:

- 1.5.1 Binnen de zone voor over te dragen openbaar domein wordt een openbaar domein ingericht in de vorm van een woonstraat. Max. 4/5 van de oppervlakte mag verhard worden in asfalt of duurzame kleinschalige materialen (kasseien, kinderkoppen, of afgeleide producten van graniet of blauwe hardsteen). Het resterende oppervlak kan ingevuld worden met bodembedekkers en gras. Minstens 3 streekeigen hoogstambomen met een stamdiameter van min. 30 cm worden landschappelijk geïntegreerd in de aanleg van dit openbaar domein. De niet verharde delen worden naar vormgeving en inrichting aangelegd en beheerd. Specifieke aandacht voor straatmeubilair en straatverlichting versterken het verblijfskarakter.
- 1.5.2 Binnen de zone voor over te dragen openbaar domein met semi-openbaar karakter wordt een oppervlakte van max. 100% een openbaar domein aangelegd in waterdoorlatende materialen of kleinschalige duurzame materialen (klinkers, kasseien, kinderkoppen, of afgeleide producten van graniet of blauwe hardsteen, enz...) waarvan na uitvoering een min. waterdoorlatendheid van 200l/(sec.ha) kan gegarandeerd worden. Bij de inrichting van dit openbaar domein met semi-privaat karakter primeert de verblijfsfunctie en wordt de inrichting opgevat als een ingerichte verblijfsplek die tevens de ruimte biedt om een tweede wagen van de eigenaars van de loten 3a/b, 4, 5 en 6a/b te parkeren in open lucht als geïntegreerd onderdeel van dit openbaar domein met semi-privaat karakter. Dit openbaar domein met semi-privaat karakter verleent tevens de toegang tot de belendende percelen. Binnen de zone aansluitend aan de centrale oksel wordt parkeren in open lucht of de toegang voor gemotoriseerd verkeer naar de belendende bouwkavels toegelaten. Binnen de zone aansluitend aan het kavel met kadasternummer 1344<sup>n46</sup> wordt geen gemotoriseerd verkeer toegelaten. Dit over te dragen openbaar domein met semi-privaat karakter verzekert de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers van de achtertuinen van de loten 3a, 4, 5 en 6a en laat tevens toe om een 2<sup>de</sup> wagen van de betreffende loten 3a,4,5 en 6a te parkeren in open lucht constructies in de vorm van carports of gesloten constructies worden in deze zone niet toegelaten.

## **1.6 Groenstructuur met nabestemming openbaar domein:**

Ingevolge het gegeven dat de eigenaars van de percelen met kadasternummers 1344<sup>e51</sup>, 1344<sup>w57</sup>, 1344<sup>x57</sup>, 1344<sup>v49</sup>, niet deelnemen in de verkaveling en de ontsluiting van deze kavels op termijn dient verzekerd te worden, wordt tussen het openbaar domein en de betreffende eigendommen een strook van 1,00 m opgenomen als een zone voor groenstructuur (lot C). Deze strip wordt bij de realisatie van de verkaveling aangeplant met een strakke streekeigen haag over de diverse loten heen. Wanneer één van deze kavels verkocht wordt aan de belendende eigenaars om een ontsluiting op het openbaar domein mogelijk te maken wordt de haag gerooid en op kosten van de betreffende eigenaar aanlegt als een geïntegreerd onderdeel van het openbaar domein in de vorm van een parkeerstrip. Na de realisatie van de haag wordt dit deel overgedragen aan de stad als onderdeel van het openbaar domein.