



Stad Antwerpen

Projectnummer: **OMV_2019051940**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Van een grond gelegen **Zoutestraat 210, De Keyserhoeve 12-13 te 2040 Zandvliet**
(Antwerpen)

Kadastraal gekend: **afdeling 20 sectie C nrs. 260L, 261P en 262D**

GECOÖRDINEERDE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Gevoegd bij collegebesluit van 25 oktober 2019

Namens het college van burgemeester en schepenen
voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de directeur Omgeving

Katlijn Van der Veken

voor de burgemeester
de gemachtigd schepen
bij machtiging van 7 januari 2019

Annick De Ridder



Lot 1

> Gebouw

>>> Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dienen de woningen opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	De maximale oppervlakte van de gebouwen wordt weergegeven op het aangepast verkavelingsplan.

>>> Volume

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor. Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt hetzelfde volume voorgesteld.	a) Voorgevelbreedte: minimum 8 meter, maximum 9,50 meter 10,50m zoals weergegeven op het verkavelingsplan b) bouwdiepte: is min. 9m op gelijkvloers en eerste verdieping, en max. 12m op gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn c) Het vloerpeil is max. 30cm boven het straatniveau

>>> Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde nokhoogte voorgesteld.	De nokhoogte van de op te richten gebouwen mogen max. 9.00m bedragen. De nokhoogte van de gekoppelde gebouwen moet identiek zien.

>>> Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde kroonlijsthoogte voorgesteld.	Van de hoogte van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst: max. 4,5m. De kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen moet aan de straatzijde identiek zijn.

>>> Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk schuine daken voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Schuin dak over een dakbasis van 9m. Binnen het maximaal op te richten profiel. b) Van 9 to 12m bouwdiepte: plat dak.



>>> Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
De typologie van de woningen is in overeenstemming met de reeds bestaande woningen in de Zoutestraat.	Kavel voor halfopen bebouwing, met één zijgevel op de perceelsgrens, de andere om min. 3,17m van de zijgrens. De typologie van de woningen is eigentijds en aangepast aan de omgeving. Zij dienen te passen in het historisch beeldkwaliteit van het dorp.

>>> Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk zadeldaken voor. De gebruikte materialen, hun textuur en hun kleur, bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de harmonie van een gebouw met zijn omgeving. De gevelmaterialen dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden een aantal gevelmaterialen niet toegelaten omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het straatbeeld. Hierbij denken wij aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterk water-absorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en de veiligheid van de passanten in gevaar brengen.	Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. De verschillende volumes dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving. Niet toegelaten materialen: Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen. Gevels of hellende daken met een hoek groter dan 30° mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als onderbekleding voor groendak of een andere dakafwerking.

>>> Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dient de woning opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	Op het aangepast verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld: a) Voorgevel op de ontworpen rooilijn b) Voorgevel moet zich bevinden op de voorgevelbouwlijn c) Achtergevel: op min 9m en max 12m uit de voorgevel op het gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn



	d) Zijgevels: één zijgevel op de perceelsgrens, de andere op min. 3,17m van de zijgrens.
--	--

>>> Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Maximaal één bouwlaag en een schuin dak. b) van 9 tot 12m: Maximaal één bouwlaag (met plat dak) met een kroonlijsthoogte van max. 4,5m.

>>> Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

>>> Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter in de verkaveling te bewaren.	Uitbouwen moeten steeds voorzien worden binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume. Voor Lot 1 dient een garage inpandig te worden voorzien.

>>> Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Terrassen op de verdiepingen kunnen worden toegelaten.	Bovengrondse terrassen en balkons , incl. borstwering en zichtschermen, worden steeds voorzien binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume.

>>> Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Ander voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt	De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: a) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie



gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op het 'Wonen'	b) de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² . c) de complementaire functie moet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.
---	---

> Vrijstaande handelingen in de tuinzones

>> Voortuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De voortuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - de strikt noodzakelijke toegang naar een vergunde inpandige garage - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. Voor ondergrond bij fietsbeugels kunnen bijvoorbeeld grasdals gebruikt worden, met oog op een groen en natuurlijk karakter.	Constructies in de voortuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken; met uitzondering van: a) de strikt noodzakelijke trappen, hellingen en wandelpaden om het gebouw, de parking en de garage te bereiken; b) fietsbeugels. Deze moeten onopvallend zijn, mogen niet beschikken over een afdak, en moeten op een zo groen en waterdoorlaatbaar mogelijke ondergrond voorzien



worden.

>> Zijtuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De zijtuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de zijtuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren.	Constructies in de zijtuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken;

>> Achtertuintrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zo veel mogelijk te bewaren. Er wordt een beperking opgelegd voor de oppervlakte van de te verharde zone.	Er kan een terras aangelegd worden binnen een strook van 4 meter uit de achtergevel. Er mag een terrasverharding van max. 30m² aangelegd worden. Betreffende verhardingen dient de geldende bouwcode gevolgd te worden. De rest dient groen en onverhard voorzien te worden. De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. In de achtertuin kunnen één of meerdere terrassen aangelegd worden. De optelsom van de oppervlakte van de terrassen mag maximaal 20 vierkante meter bedragen voor tuinen tot 60



	vierkante meter, en mag maximaal 30m² bedragen voor tuinen groter dan 60m². De rest dient van natuurlijke beplanting en onverhard ingericht te worden.
--	---

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Voor lot 1 is er in de tuinzone geen bijgebouw toegelaten. Een garage dient inpandig te worden voorzien.	Geen bijgebouwen toegelaten. En garage kan in de op te richten woning geïntegreerd worden.

>> Afsluitingen op de perceelsgrens

>>> Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	De afsluiting moet gebeuren in kwalitatief materiaal en in harmonie zijn met met de overige tuinafsluitingen. Bij voorkeur zijn deze afsluitingen in levende hagen.

>>> Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	De zij- en achtertuin worden afgesloten door een muur , haag of draad of scherm met een hoogte van min. 1m en max. 1,9m in de achtertuin en 2,6m in de zijtuin.



>> Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogte verschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen zonder overlast te creëren voor deze percelen.</p> <p>Percelen die aan de (openbare) weg grenzen, mogen slechts worden opgehoogd of verlaagd om de bestaande niveauverschillen met de (openbare) wegen op te heffen of te verkleinen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verharding van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>



Lot 2

> Gebouw

>>> Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dienen de woningen opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	De maximale oppervlakte van de gebouwen wordt weergegeven op het aangepast verkavelingsplan.

>>> Volume

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor. Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt hetzelfde volume voorgesteld.	a) Voorgevelbreedte: 8,00 7,00 m zoals weergegeven op het aangepast verkavelingsplan b) bouwdiepte: is min. 9m op gelijkvloers en eerste verdieping, en max. 15m op gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn c) Het vloerpeil is max. 30cm boven het straatniveau

>>> Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde nokhoogte voorgesteld.	De nokhoogte van de op te richten gebouwen mogen max. 9.00m bedragen. De nokhoogte van de gekoppelde gebouwen moet identiek zien.

>>> Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde kroonlijsthoogte voorgesteld.	Van de hoogte van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst: max. 4,5m. De kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen moet aan de straatzijde identiek zijn.

>>> Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk schuine daken voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Schuin dak over een dakbasis van 9m. Binnen het maximaal op te richten profiel. b) Van 9 to 15m bouwdiepte: plat dak.



>>> Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
De typologie van de woningen is in overeenstemming met de reeds bestaande woningen in de Zoutestraat.	Kavel voor gesloten bebouwing, met beide zijgevels op de perceelsgrenzen. De typologie van de woningen is eigentijds en aangepast aan de omgeving. Zij dienen te passen in het historisch beeldkwaliteit van het dorp.

>>> Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p>In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk zadeldaken voor. De gebruikte materialen, hun textuur en hun kleur, bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de harmonie van een gebouw met zijn omgeving.</p> <p>De gevelmaterialen dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden een aantal gevelmaterialen niet toegelaten omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het straatbeeld. Hierbij denken wij aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterk water-absorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en de veiligheid van de passanten in gevaar brengen.</p>	<p>Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. De verschillende volumes dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving.</p> <p>Niet toegelaten materialen: Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen. Gevels of hellende daken met een hoek groter dan 30° mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als onderbekleding voor groendak of een andere dakafwerking.</p>

>>> Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dient de woning opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	<p>Op het aangepast verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld:</p> <p>a) Voorgevel op de ontworpen rooilijn b) Voorgevel moet zich bevinden op de voorgevelbouwlijn c) Achtergevel: op min 9m en max 15 ±2m uit de voorgevel op het gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn d) Zijgevels: de twee zijgevels op de perceelsgrens</p>



>>> Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Maximaal één bouwlaag en een schuin dak. b) van 9 tot 15m: Maximaal één bouwlaag (met plat dak) met een kroonlijsthoogte van max. 4,5m.

>>> Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

>>> Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter in de verkaveling te bewaren.	Uitbouwen moeten steeds voorzien worden binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume. Voor Lot 2 mag er geen garage inpandig voorzien worden. Voor Lot 2 dient een garage inpandig te worden voorzien

>>> Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Terrassen op de verdiepingen kunnen worden toegelaten.	Bovengrondse terrassen en balkons , incl. borstwering en zichtschermen, worden steeds voorzien binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume.

>>> Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent	De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: a) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie b) de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de



van de verkaveling ligt immers op het 'Wonen'	woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² . c) de complementaire functie moet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.
---	---

> Vrijstaande handelingen in de tuinzones

>> Voortuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De voortuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - de strikt noodzakelijke toegang naar een vergunde inbandige garage - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. Voor ondergrond bij fietsbeugels kunnen bijvoorbeeld grassdals gebruikt worden, met oog op een groen en natuurlijk karakter.	Constructies in de voortuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken; met uitzondering van: a) de strikt noodzakelijke trappen, hellingen en wandelpaden om het gebouw, de parking en de garage te bereiken; b) fietsbeugels. Deze moeten onopvallend zijn, mogen niet beschikken over een afdak, en moeten op een zo groen en waterdoorlaatbaar mogelijke ondergrond voorzien worden.



>> Zijtuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>> Achtertuintrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zo veel mogelijk te bewaren. Er wordt een beperking opgelegd voor de oppervlakte van de te verharde zone.	Er kan een terras aangelegd worden binnen een strook van 4 meter uit de achtergevel. Er mag een terrasverharding van max. 30m² aangelegd worden. Betreffende verhardingen dient de geldende bouwcode gevolgd te worden. De rest dient groen en onverhard voorzien te worden. De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. In de achtertuin kunnen één of meerdere terrassen aangelegd worden. De optelsom van de oppervlakte van de terrassen mag maximaal 20 vierkante meter bedragen voor tuinen tot 60 vierkante meter, en mag maximaal 30m² bedragen voor tuinen groter dan 60m². De rest dient van natuurlijke beplanting en onverhard ingericht te worden.

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.



>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofdbestemming van het hoofdgebouw zoals berging van goederen en gebruiksvoorwerpen.</p> <p>Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen. Bijgebouwen enkel toegelaten voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met hoofdbestemmingen van het hoofdgebouw zoals garage of tuinberging.</p>	<p>Voor de loten 2 en 3: alleenstaande bijgebouwen zijn toegelaten in de achtertuinstrook, in de daarvoor voorziene zones.</p> <p>Oppervlakte: Volgens de voorzien zones op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m.</p> <p>Gevels, dak en buitenschrijnwerk van de bijgebouwen worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen. Het bijgebouw dient te worden opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. Deze dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving.</p>

>> Afsluitingen op de perceelsgrens

>>> Materiaal

Toelichting	Voorschrift
<p>Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.</p>	<p>De afsluiting moet gebeuren in kwalitatief materiaal en in harmonie zijn met de overige tuinafsluitingen. Bij voorkeur zijn deze afsluitingen in levende hagen.</p>

>>> Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de</p>	<p>De zij- en achtertuin worden afgesloten door een muur, haag of draad of scherm met een hoogte van min. 1m en max.</p>



leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	1,9m in de achtertuin en 2,6m in de zijtuin.
---	---

>> Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogte verschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen zonder overlast te creëren voor deze percelen.</p> <p>Percelen die aan de (openbare) weg grenzen, mogen slechts worden opgehoogd of verlaagd om de bestaande niveauverschillen met de (openbare) wegenis op te heffen of te verkleinen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verharding van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>



Lot 3

> Gebouw

>>> Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dienen de woningen opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	De maximale oppervlakte van de gebouwen wordt weergegeven op het aangepast verkavelingsplan.

>>> Volume

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor. Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt hetzelfde volume voorgesteld.	a) Voorgevelbreedte: maximum 7,00m zoals weergegeven op het aangepast verkavelingsplan b) bouwdiepte: is min. 9m op gelijkvloers en eerste verdieping, en max. 15m op gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn c) Het vloerpeil is max. 30cm boven het straatniveau

>>> Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde nokhoogte voorgesteld.	De nokhoogte van de op te richten gebouwen mogen max. 9.00m bedragen. De nokhoogte van de gekoppelde gebouwen moet identiek zien.

>>> Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde kroonlijsthoogte voorgesteld.	Van de hoogte van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst: max. 4,5m. De kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen moet aan de straatzijde identiek zijn.

>>> Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk schuine daken voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Schuin dak over een dakbasis van 9m. Binnen het maximaal op te richten profiel. b) Van 9 to 15m bouwdiepte: plat dak.



>>> Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
De typologie van de woningen is in overeenstemming met de reeds bestaande woningen in de Zoutestraat.	Kavel voor halfopen bebouwing, met één zijgevel op de perceelsgrens, de andere om min. 3,30m van de zijgrens. De typologie van de woningen is eigentijds en aangepast aan de omgeving. Zij dienen te passen in het historisch beeldkwaliteit van het dorp.

>>> Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk zadeldaken voor. De gebruikte materialen, hun textuur en hun kleur, bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de harmonie van een gebouw met zijn omgeving. De gevelmaterialen dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden een aantal gevelmaterialen niet toegelaten omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het straatbeeld. Hierbij denken wij aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterk water-absorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en de veiligheid van de passanten in gevaar brengen.	Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. De verschillende volumes dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving. Niet toegelaten materialen: Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen. Gevels of hellende daken met een hoek groter dan 30° mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als onderbekleding voor groendak of een andere dakafwerking.

>>> Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dient de woning opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	Op het aangepast verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld: a) Voorgevel op de ontworpen rooilijn b) Voorgevel moet zich bevinden op de voorgevelbouwlijn c) Achtergevel: op min 9m en max 15 ±2m uit de voorgevel op het gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn d) Zijgevels: één zijgevel op de



	perceelsgrens, de andere op min. 3,30m van de zijgrens
--	--

>>> Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Maximaal één bouwlaag en een schuin dak. b) van 9 tot 15m: Maximaal één bouwlaag (met plat dak) met een kroonlijsthoogte van max. 4,5m.

>>> Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

>>> Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter in de verkaveling te bewaren.	Uitbouwen moeten steeds voorzien worden binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume. Voor Lot 3 mag er geen garage inpandig voorzien worden.

>>> Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Terrassen op de verdiepingen kunnen worden toegelaten.	Bovengrondse terrassen en balkons , incl. borstwering en zichtschermen, worden steeds voorzien binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume.

>>> Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Ander voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht	De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: a) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie b) de complementaire functie beslaat een



worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op het 'Wonen'	geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² . c) de complementaire functie moet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.
--	--

> Vrijstaande handelingen in de tuinzones

>> Voortuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De voortuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - de strikt noodzakelijke toegang naar een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. Voor ondergrond bij fietsbeugels kunnen bijvoorbeeld grasdals gebruikt worden, met oog op een groen en natuurlijk karakter.	Constructies in de voortuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken; met uitzondering van: a) de strikt noodzakelijke trappen, hellingen en wandelpaden om het gebouw, de parking en de garage te bereiken; b) fietsbeugels. Deze moeten onopvallend zijn, mogen niet beschikken over een afdak, en moeten op een zo groen en waterdoorlaatbaar mogelijke ondergrond voorzien



	worden.
--	----------------

>> Zijtuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De zijtuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de zijtuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen zoals aangeduid op het aangepast verkavelingsplan - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw c) Op lot 3 is een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen in de zijtuin verplicht, met maximum afmetingen in een rechthoekige strook van maximum 3 meter breed en 5,50 meter lang zoals aangeduid op het aangepast verkavelingsplan. De voorkant is te tellen op gelijke lijn met de voorgevel, de linkerzijkant moet aansluiten aan de zijgevel van de woning. Een carport is niet toegestaan.

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren.	Constructies in de zijtuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken;

>> Achtertuintrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zo veel mogelijk te bewaren.	Er kan een terras aangelegd worden binnen een strook van 4 meter uit de



Er wordt een beperking opgelegd voor de oppervlakte van de te verharde zone.	achtergevel. Er mag een terrasverharding van max. 30m² aangelegd worden. Betreffende verhardingen dient de geldende bouwcode gevolgd te worden. De rest dient groen en onverhard voorzien te worden. De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. In de achtertuin kunnen één of meerdere terrassen aangelegd worden. De optelsom van de oppervlakte van de terrassen mag maximaal 20 vierkante meter bedragen voor tuinen tot 60 vierkante meter, en mag maximaal 30m² bedragen voor tuinen groter dan 60m². De rest dient van natuurlijke beplanting en onverhard ingericht te worden.
--	--

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorchrift
Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofdbestemming van het hoofdgebouw zoals berging van goederen en gebruiksvoorwerpen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen. Bijgebouwen enkel toegelaten voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met hoofdbestemmingen van het hoofdgebouw zoals garage of tuinberging.	Voor de loten 2 en 3: alleenstaande bijgebouwen zijn toegelaten in de achtertuinstrook, in de daarvoor voorziene zones. Oppervlakte: Volgens de voorzien zones op het verkavelingsplan. Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m. Gevels, dak en buitenschrijnwerk van de bijgebouwen worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen. Het bijgebouw dient te worden opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. Deze dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving.



>> Afsluitingen op de perceelsgrens

>>> Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	De afsluiting moet gebeuren in kwalitatief materiaal en in harmonie zijn met met de overige tuinafsluitingen. Bij voorkeur zijn deze afsluitingen in levende hagen.

>>> Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	De zij- en achtertuin worden afgesloten door een muur , haag of draad of scherm met een hoogte van min. 1m en max. 1,9m in de achtertuin en 2,6m in de zijtuin.

>> Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogte verschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen zonder overlast te creëren voor deze percelen. Percelen die aan de (openbare) weg grenzen, mogen slechts worden opgehoogd of verlaagd om de bestaande niveauverschillen met de (openbare) wegenis op te heffen of te verkleinen. Alle verhardingen dienen te gebeuren met



	<p>waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verharding van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>
--	---