

## ZONE 3 ZONE VOOR GEKOPPELDE- GESCHAKELDE BEBOUWING

### Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: donker oranje
- Het betreft een nog te ontwikkelen woonzone aansluitend op de zone voor geschakelde bebouwing waar vormen van verdichting worden nagestreefd door middel van gekoppelde en geschakelde bebouwing. De zone wordt voorbehouden voor de zuivere woonbestemming

### Stedebouwkundige voorschriften

#### Artikel 1 Bestemmingsvoorschriften

#### Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

##### 1.1. Hoofdbestemming

Eengezinswoningen en daarbijhorende koeren en hovingen.

##### 1.2. Nevenbestemming

Zijn toegelaten als nevenbestemming: bergingen.

##### 1.3. Bijzondere bestemmingsvoorschriften

1.3.1. De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor koeren en hovingen.

#### Artikel 2 Bebouwingsvoorschriften

#### Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

##### 2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, zijn van toepassing:

- bij geschakelde bebouwing: 60%
- bij gekoppelde bebouwing: 50%

##### 2.2. Vloerindex V/T

Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, zijn van toepassing:

- bij geschakelde bebouwing: 1
- bij gekoppelde bebouwing: 0,75

##### 2.3. Plaatsing van hoofdgebouwen

###### 2.3.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

Minimum 5,00 m; deze afstand kan plaatselijk tot 2,00 m worden gereduceerd over een deelzone van maximaal 15 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat de kroonlijsthoogte op die afstand beperkt wordt tot 3,00 m en slechts toeneemt onder een maximale hoek van 35° ten opzichte van het horizontale vlak. De berging van voertuigen moet steeds op minimum 5,00 m van de weggrens verwijderd blijven.

###### 2.3.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Indien geopteerd wordt voor geschakelde bebouwing mag een beperkt gedeelte van de zijgevels op de zijkavelgrenzen worden gebouwd. Indien geopteerd wordt om te bouwen op de zijkavelgrenzen dienen de aldaar geplaatste gevels te worden opgetrokken in gevelparament behalve voor deze gedeeltes waarvoor een akkoord bestaat met de aanpalende eigenaar tot gemeenmaking. Ten opzichte van de vrije gevels dient een onbebouwde zijstrook van ten minste 3,00 m breedte ten opzichte van de betrokken zijkavelgrens geëerbiedigd te worden. Indien geopteerd wordt voor gekoppelde bebouwing wordt de ene zijgevel op de kavelgrens gebouwd en dient een onbebouwde strook van 3,00 m ten opzichte van de vrije gevel te worden gerespecteerd. De keuze voor gekoppelde en/of geschakelde bebouwing dient te worden vastgelegd in een verkavelingsplan.

### 2.3.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

Een afstand van tenminste 2 maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn moet worden gerespecteerd met een minimum van 6,00 m.

### **2.4. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen**

- de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 20,00 m
- de toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12,00 m; voor zover kan worden voldaan aan artikel 2.3.3.

### **2.5. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen**

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 m boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 12,00 m.

### **2.6. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen**

De dakvorm is vrij met dien verstande dat op die percelen waar dient aangesloten op aanpalende gebouwen de dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus zullen aansluiten (zie artikel 2.9.).

### **2.7. Dakterrassen en dakkapellen**

Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 m te bedragen.

Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00 m boven het peil van de kroonlijst.

Meerdere dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- minimum 0,60 m uit de zijkavelgrenzen
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 m boven het peil van de kroonlijst voorzien worden
- de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 50% van de betrokken gevelbreedte.

### **2.8. Uitbouwen**

Op de verdiepingen is in de voor- en achtergevel een uitbouw toegelaten van maximum 0,60 m diepte, ten opzichte van de rooilijn of de maximale bouwdiepte, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- minimum 0,60 m uit de zijkavelgrenzen
- maximum breedte 1,80 m

### **2.9. Aansluiting van hoofd- en bijgebouwen op bestaande of vergunde, aanpalende gebouwen**

Indien aansluiting op bestaande of vergunde, aanpalende gebouwen is verplicht of wordt verkozen zullen de dakvormen, kroonlijst en de materialen harmonieus aansluiten op deze van het aanpalende gebouw.

Aansluiting dient gezocht door het gebruik van passende dakvormen (plat, boogvormig, hellende dakvlakken), borstwering, enzomeer.

Bouwaanvragen zullen de grafische gegevens vermelden over het gabariet en de materialen van aanpalende gebouwen en de aansluitingsaspecten grafisch voorstellen.

## 2.10. Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Zijn verboden: betonplaten, plastic- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.

## Artikel 3. Inrichting van de koeren en hovingen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

### 3.1. Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw mogen de peilen van het bestaande bodemoppervlak met maximaal 0,40 m worden gewijzigd. I

### 3.2. Toegelaten verhardingen

De koeren en hovingen dienen ingericht als tuin; maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terrassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.3. Inritten

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3,00 m per inrit. Per woongebouw mag slechts 1 inrit worden voorzien.

### 3.4. Toegelaten bijgebouw

#### Terreinbezetting:

Samen met het hoofdgebouw mogen de percentages voorzien in artikel 2.1. niet overschreden worden; de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30% bedragen van deze bezet door de hoofdgebouwen met een maximum van 30m<sup>2</sup>.

#### Plaatsing:

Op minimum 2,00 m van de kavelgrenzen of op een kavelgrens mits ruimtelijk verantwoord.

#### Gabariet:

Maximale hoogte van de kroonlijst: 3,00 m boven het referentiepeil; deze hoogte mag toenemen onder een hoek van maximaal 35° ten opzichte van het horizontale vlak en tot een maximale nokhoogte van 5,00 m boven het referentiepeil.

#### Dakvorm:

De dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die palen aan het openbaar domein en voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw; in het eerste geval zijn hellende dakvlakken verplicht met de nok evenwijdig aan de weggrens, in het tweede geval is de dakvorm van het bestaande gebouw richtinggevend.

#### Materialen:

Vrij, mits duurzaam, esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving (zie 2.10).

### 3.5. Efscheidingen

3.5.1. In geval van geschakelde bebouwing is een efscheiding onder de vorm van een beukenhaag verplicht op de weggrens (zen) of onder de vorm van een bakstenen muur en/of een beukenhaag ter hoogte van de voorbouwlijn en onder de vorm van een beukenhaag op de zijkavelgrenzen in de onbebouwde voortuinstrook met een hoogte begrepen tussen 1,20 en 1,80 meter ten opzichte van het referentiepeil indien geplaatst op de weggrens of een hoogte begrepen tussen 1,80 en 2,00 m indien geplaatst op de voorbouwlijn. Bedoelde afsluitingen maken deel uit van de bouwaanvraag en dienen vermeld te worden op de grafische voorstellingen met aanduiding van de materialen en de nodige bemating. Er dient steeds aangesloten te worden op de efscheidingen van aanpalende eigendommen waarvan de aanzet tevens op de bouwaanvraag dient voorgesteld.

Indien geopteerd wordt voor gekoppelde bebouwing is een efscheiding onder de vorm van een beukenhaag verplicht op de weggrens (zen) en op de zijkavelgrenzen in de onbebouwde voortuinstrook met een hoogte begrepen tussen 1,20 en 1,80 meter ten opzichte van het referentiepeil.

3.5.2. Op de zij- en achterkavelgrenzen, andere dan bedoeld in artikel 3.5.1. is de plaatsing van efscheidingen verplicht op de niet-bebouwde kavelgrenzen, onder de vorm van houten panelen met begroeiing, of onder de vorm van levende hagen, ondersteund door draad. De toegelaten hoogte van de bovenkant van het paneel of de kruin van de haag zal ten hoogste 2,00 meter bedragen.

### 3.6. Diversen

3.6.1. In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer, verboden.

3.6.2. Het vellen van hoogstammen op meer dan 5,00 m van bestaande of ontworpen bebouwing is verboden, tenzij wordt aangetoond dat de hoogstam een gevaar betekent voor de betrokken bebouwing.

3.6.3. Het plaatsen van masten en pilonen is verboden.