

**Gemeente Brasschaat**  
**Verkaveling voor woningbouw**  
**“Wipstraat”**

**Stedenbouwkundige voorschriften**  
Dossier BRA02006



Provincie: Antwerpen

Gemeente Brasschaat

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Brasschaat  
Bredabaan 182  
2930 Brasschaat  
T 03 650 02 00  
www.brasschaat.be

Ontwerper: IGEAN dienstverlening  
Doornaardstraat 60  
2160 Wommelgem  
T 03 350 08 11  
F 03 353 34 10  
ruimtelijkeplanning@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer BRA02006  
Opgemaakt: 22.02.2018  
Aangepast:

- 20.03.2018 aan bespreking stuurgroep d.d. 23.02.2018
- 20.04.2018 aan bespreking stuurgroep d.d. 22.03.2018
- 21.09.2018 aan bespreking stuurgroep d.d. 21.06.2018
- 16.10.2018 aan bespreking stuurgroep d.d. 28.09.2018
- 21.01.2019 aan bespreking stuurgroep d.d. 19.10.2018
- 25.02.2019 aan bespreking stuurgroep d.d. 8.02.2019

Etienne Symens  
Ruimtelijk planner

## Inhoud

<b>0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen .....</b>	<b>5</b>
<b>0.1. Terminologie .....</b>	<b>5</b>
<b>0.2. Algemeen geldende voorschriften .....</b>	<b>6</b>
0.2.1. Reliëfwijzigingen .....	6
0.2.2. Waterbeheer .....	6
0.2.3. Hellende op- en afritten .....	6
0.2.4. Hoogspanningscabine .....	6
0.2.5. Erfscheidingen .....	6
0.2.6. Aanvragen tot omgevingsvergunningen .....	7
<b>Artikel 1: Zone voor vrijstaande woningen .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1. Bestemming .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2. Inrichting .....</b>	<b>9</b>
1.2.1. Strook voor hoofdgebouwen .....	9
1.2.2. Strook voor bijgebouwen .....	11
1.2.3. Voortuinstrook .....	13
1.2.4. Tuinstrook .....	13
<b>Artikel 2: Zone voor aaneengesloten woningen .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Bestemming .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2. Inrichting .....</b>	<b>16</b>
2.2.1. Strook voor hoofdgebouwen .....	16
2.2.2. Strook voor bijgebouwen .....	19
2.2.3. Voortuinstrook .....	20
2.2.4. Tuinstrook .....	20
<b>Artikel 3: Collectieve tuin .....</b>	<b>22</b>

# 0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

## 0.1. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

### **Aaneengesloten gebouw**

Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

### **Bijgebouw**

Een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

### **Gegroepeerde bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij 2 of meer aaneengesloten woningen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

### **Halfverharding**

Een halfverharding bestaat uit onsamenhangend materiaal dat meer draagkracht levert dan de originele grond.

### **Huizenblok**

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

### **Kopgebouw**

Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

### **Kroonlijsthoogte**

Afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot.

### **Nokhoogte**

De afstand tot de bovenkant van de nok, gemeten vanaf het bestaand natuurlijk maaiveld vlak t.h.v. de voorgevel.

### **Terreinbezetting**

De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (uitsprongen en inpandige terrassen inbegrepen) op de terreinoppervlakte.

### **Terreinoppervlakte**

De terreinoppervlakte wordt gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).

### **Uitsprong**

Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

### **Voorgevelbouwlijn**

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

### **Zijtuinstrook**

Strook grond, gelegen tussen de zijgevel en de grens van een perceel, waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen.

## **0.2. Algemeen geldende voorschriften**

### **0.2.1. Reliëfwijzigingen**

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

### **0.2.2. Waterbeheer**

Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden afgevoerd te worden.

#### **Afvalwater**

Indien de woning niet is aangesloten op het gemeentelijk rioolnet, moet ze aangesloten zijn op een alternatief waterzuiveringssysteem.

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

#### **Hemelwater**

Het hemelwater van de daken wordt opgevangen en aangesloten op de wadi in de collectieve tuin. Er wordt een oppervlakkige hemelwaterafvoer voorzien onder de vorm van een gracht, een lijngoot of een vergelijkbare constructie. Voor het hemelwater van daken van carports aan de straatzijde mag een infiltratie in de voortuin voorzien worden.

In functie van een integraal waterbeheer zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van kracht. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De code van de goede praktijk inzake afvoer van hemelwater<sup>1</sup> wordt gerespecteerd.

### **0.2.3. Hellende op- en afritten**

Zowel in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken als in de strook voor achtertuinen verboden.

### **0.2.4. Hoogspanningscabine**

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften afgeweken worden voor het plaatsen van een hoogspanningscabine.

### **0.2.5. Eferscheidingen**

Eferscheidingen mogen slechts worden uitgevoerd als levende hagen of een struikenmassief, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2m, tenzij anders bepaald in de hiernavolgende voorschriften.

De aanvrager motiveert hoe de visie van het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd wordt in de aanvraag voor wat betreft erf scheidingen (hoofdstuk 6.1 a).

---

<sup>1</sup> Code van goede praktijk: "krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen" zoals vastgesteld bij de omzendbrieven van de Vlaamse minister van leefmilieu en tewerkstelling van 31 juli 1996, 19 december 1996 en 23 maart 1999 en latere wijzigingen.

## **0.2.6. Aanvragen tot omgevingsvergunningen**

Bij de beoordeling van aanvragen tot omgevingsvergunningen zal rekening gehouden worden met de samenhang met het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij de verkavelingsvoorschriften gevoegd wordt. De aanvrager motiveert hoe de visie van het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd wordt in de aanvraag voor wat betreft volgende aspecten van het beeldkwaliteitsplan:

- principe van “een groene wijk”: hoofdstuk 4.2
- principe van “een sociale wijk”: hoofdstuk 4.3
- principe van “één wijk met identiteit”: hoofdstuk 4.4
- erfscheidingen: hoofdstuk 6.1 a
- architectuur en materiaalgebruik: hoofdstuk 06.02

# Artikel 1: Zone voor vrijstaande woningen

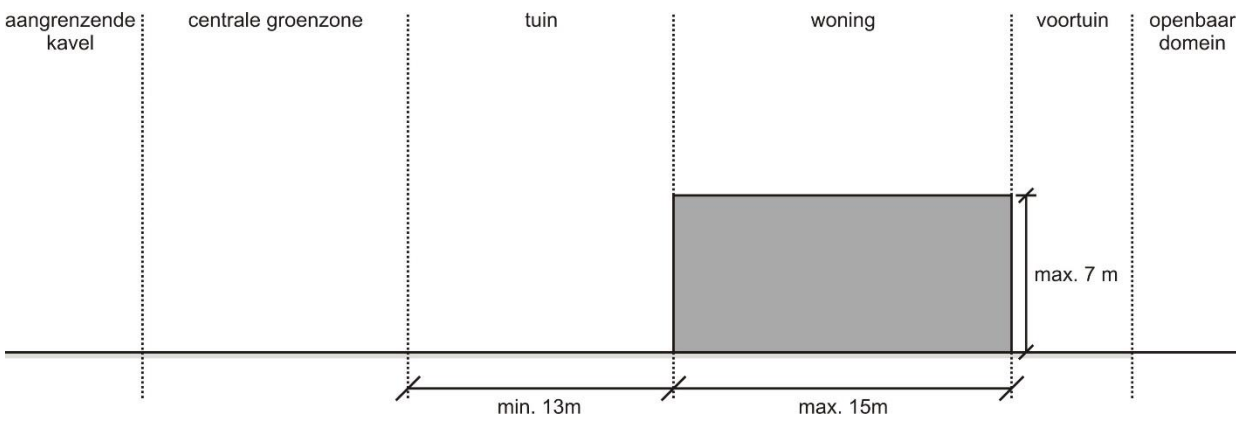
## 1.1. Bestemming

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)	De zone is bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen. Nevenbestemmingen: Private diensten, vrije beroepen, met een maximale vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> . De nevenbestemming mag geen hinder inhouden die de draagkracht en de rust van een woonwijk overschrijdt.



## 1.2. Inrichting

### 1.2.1. Strook voor hoofdgebouwen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>De maximale kroonlijst wordt opgetrokken van 6,5m volgens het RUP naar 7m om te kunnen voldoen aan hedendaagse normen met betrekking tot isolatie.</p>	<p><b>Plaatsing van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– binnen de op plan aangeduide strook voor vrijstaande bebouwing;</li> <li>– voorgevel op de voorgevelbouwlijn of binnen een strook van max. 3m achter de voorgevelbouwlijn;</li> </ul> <p><b>Afmetingen van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– voorgevelbreedte: maximale breedte zoals weergegeven op het verkavelingsplan, met een minimum van 6m.</li> <li>– onderstaande figuur is een weergave van het maximaal toegelaten bouwprofiel</li> </ul> 

<p>Door middel van overeenkomsten in de vormtaal en het materiaalgebruik wordt een gemeenschappelijke identiteit nagestreefd. De initiatiefnemer motiveert de samenhang van de aanvraag met de visie van het beeldkwaliteitsplan in bijlage (hoofdstuk 6.2).</p>	<p><b>Welstand van de gebouwen:</b></p> <p><b>Dakvorm</b> Volgens voorgeschreven profiel.</p> <p><b>Materialen</b> Esthetisch en constructief verantwoorde materialen. Alle gevels zijn uit te voeren in gevelsteen, eventueel gecombineerd met andere materialen (hout, vezelcement, gevelpleisterwerk...) als ondergeschikt element. De bouwvolumes dienen op vlak van architectuur, gevelmaterialen en uitzicht afgestemd worden op de reeds vergunde gebouwen in dezelfde zone. Er wordt uitgegaan van eenzelfde baksteenfamilie, met eenzelfde kleur, vorm en bakwijze. Variatie kan gevonden worden in het baksteenverband, de metselwijze, de voegkeuze. Ook de aanvullende materialen beogen eenzelfde structuur en kleuruitstraling.</p>
	<p><b>Parkeren</b> Iedere woning dient te beschikken over minimum één parkeerplaats inpandig in het hoofdgebouw.</p>
	<p><b>Aanleg van de strook:</b> De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd zoals de voortuinstrook of tuinstrook.</p>

## 1.2.2. Strook voor bijgebouwen

### Bestemming

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>In afwijking van het RUP worden naast houten tuinhuisjes ook andere vormen van tuinbergingen, pergola's en terrassen toegelaten in functie van sociale interactie tussen de private tuin en de collectieve groenzone.</p>	<p>Tuinbergingen, pergola's en terrassen</p>

### Inrichting

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>In afwijking van het RUP wordt de mogelijkheid geboden om het terras volledig of gedeeltelijk achteraan in de tuin te voorzien. Dit bevordert de interactie met de collectieve tuin.</p> <p>Door middel van overeenkomsten in de vormtaal en het materiaalgebruik wordt een gemeenschappelijke identiteit rondom de collectieve tuin nagestreefd. De initiatiefnemer</p>	<p><b>Plaatsing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- binnen de zone voor bijgebouwen zoals aangeduid op het zoneringsplan</li> <li>- de plaatsing van het bijgebouw voor lot 14 en lot 15 wordt zodanig gekozen dat de impact op het bomenbestand zo beperkt mogelijk is.</li> <li>- terrassen worden op een afstand van 1,9m uit de zijperceelsgrens geplaatst, tenzij het nemen van zichten verhinderd wordt door het plaatsen van een ondoorzichtige haag of houten wand met een maximale hoogte van 2m.</li> <li>- bijgebouwen worden op 1m uit de zijperceelsgrens geplaatst, tenzij er aan weerszijden van de perceelsgrens tegelijkertijd een aaneensluitend bijgebouw wordt opgericht of dat de eigenaar van het aanpalende perceel schriftelijk verklaart dat indien hij een bijgebouw opricht dit aanpalend tegen het bijgebouw op het aangrenzende perceel zal plaatsen.</li> </ul> <p><b>Afmetingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nokhoogte: max. 3 m</li> </ul>

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p> motiveert de samenhang van de aanvraag met de visie van het beeldkwaliteitsplan in bijlage (hoofdstuk 6.2).</p> <p> Zoals bepaald in artikel 0.2.5 motiveert de aanvrager hoe de visie van het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd wordt in de aanvraag voor wat betreft erfscheidingen (hoofdstuk 6.1 a).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– de oppervlakte van het bijgebouw bedraagt max. 15m<sup>2</sup>, waarbij max. 25% van de perceelsbreedte mag ingenomen worden door een visueel gesloten wand. In de resterende zone blijft de aanplant van gemengde inheemse heesters behouden of wordt een open visuele relatie met de collectieve tuin gerealiseerd. Op de grens met de private tuin is een visuele afsluiting door middel van een groenscherm toegelaten.</li> <li>– terrassen: de toegelaten oppervlakte volgens artikel 1.2.4 kan deels of volledig in de strook voor bijgebouwen voorzien worden.</li> <li>– dakvorm: plat dak</li> </ul> <p><b>Materialen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– hout, al dan niet in combinatie met een metalen draagconstructie en glas als gevelmateriaal</li> <li>– de bouwvolumes dienen op vlak van architectuur, gevelmaterialen en uitzicht afgestemd worden op de reeds vergunde gebouwen in dezelfde zone.</li> </ul>

### 1.2.3. Voortuinstrook

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>Zoals bepaald in artikel 0.2.5 motiveert de aanvrager hoe de visie van het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd wordt in de aanvraag voor wat betreft erfscheidingen (hoofdstuk 6.1 a) en tuininrichting (hoofdstuk 6.1 b en c)..</p>	<p><b>Aanleg van de zone</b></p> <p>De voortuinstrook is de strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De toegangszone moet aangelegd worden op de plaats zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Naast deze zone mag alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend verhard worden. De oppervlakte aan verharding in de voortuinstrook bedraagt maximum 30% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook. Nutsleidingen moeten aangelegd worden in de toegangszone zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Alle werken in de voortuin dienen uitgevoerd te worden conform het boombeschermingsplan in bijlage bij de verkavelingsvoorschriften.</p> <p>De opvang van hemelwater in een wadi of afloop naar een ondergronds infiltratiebekken, beek/gracht of vijver is tevens toegelaten.</p> <p>Alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.</p> <p>Met uitzondering van de toegangszone zoals aangeduid op het verkavelingsplan zijn graafwerken niet toegelaten in een zone van 3m uit de rooilijn.</p> <p>Over minimum de helft van de breedte van de perceelsgrens aan de straatzijde moet op elk punt de volledige voorgevel van de woning zichtbaar zijn en dit op een minimale zichthoogte van 1,20 m.</p>

### 1.2.4. Tuinstrook

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>In afwijking van het RUP wordt de mogelijkheid geboden om het terras volledig of gedeeltelijk achteraan in de tuin te voorzien. Dit bevordert de interactie met de collectieve tuin.</p>	<p><b>Aanleg van de zone</b></p> <p>Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden. Maximaal 10% van het perceel kan verhard worden als terras, met een maximum van 75m<sup>2</sup>. De verharding kan voorzien worden aansluitend bij de woning of in de strook voor bijgebouwen of verdeeld worden over beide zones. Terrassen worden op een afstand van 1,9m uit de zijperceelsgrens geplaatst, tenzij het nemen van zichten verhinderd wordt door het plaatsen van een ondoorzichtige wand.</p>

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Zoals bepaald in artikel 0.2.5 motiveert de aanvrager hoe de visie van het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd wordt in de aanvraag voor wat betreft erfscheidingen (hoofdstuk 6.1 a) en tuininrichting (hoofdstuk 6.1 b en c).</p>	<p>Een zwembad kan geplaatst worden op minimum 3m uit de perceelsgrenzen.  Bestaande waardevolle hoogstammige bomen dienen zo veel als mogelijk behouden te worden.  Vanuit de tuinstrook kan een rechtstreekse toegang naar de collectieve tuin (Artikel 3) voorzien worden doorheen de strook voor bijgebouwen (Art 1.2.2).</p>

## Artikel 2: Zone voor aaneengesloten woningen

### 2.1. Bestemming

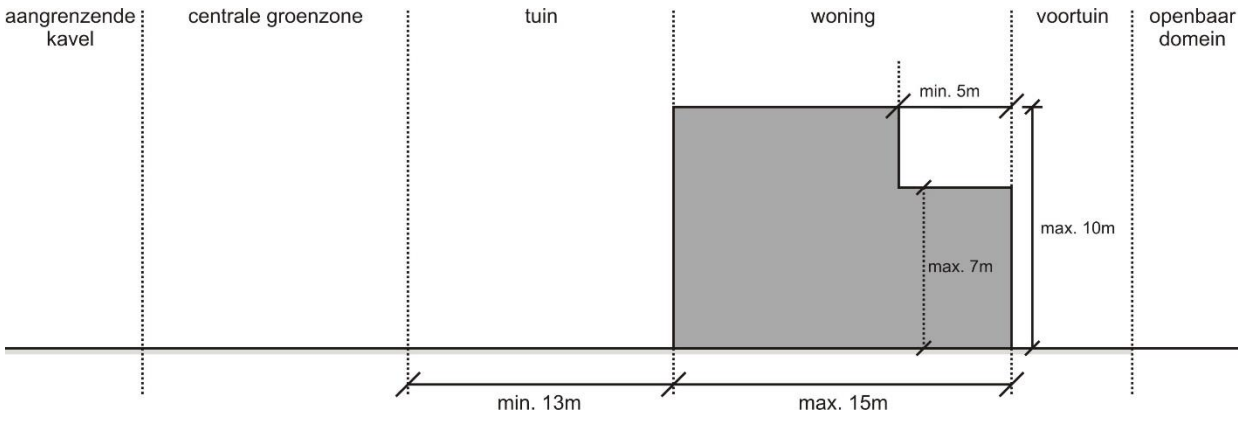
Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)	De zone is bestemd voor aaneengesloten eengezinswoningen. Nevenbestemmingen: Private diensten, vrije beroepen, met een maximale vloeroppervlakte van 50 m <sup>2</sup> . De nevenbestemming mag geen hinder inhouden die de draagkracht en de rust van een woonwijk overschrijdt.

## 2.2. Inrichting

### 2.2.1. Strook voor hoofdgebouwen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)	<p><b>Plaatsing van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- binnen de op plan aangeduide strook voor aaneengesloten bebouwing;</li><li>- voorgevel op de voorgevelbouwlijn;</li></ul> <p><b>Afmetingen van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- voorgevelbreedte: maximale breedte zoals weergegeven op het verkavelingsplan, met een minimum van 6m.</li><li>- per woning dient op het gelijkvloers en de eerste verdieping minstens 40% van het gevelvlak naar de zijde van de Wipstraat open te blijven. Deze opening loopt tot minstens 5m achter de voorgevelbouwlijn.</li><li>- gevelopbouw: de oppervlakte van de gevelopeningen in de voorgevel bedraagt:<ul style="list-style-type: none"><li>- minimum 25% (excl. carport) van de totale geveloppervlakte voor de gelijkvloerse verdieping</li><li>- minimum 20% van de totale geveloppervlakte voor de 1<sup>e</sup> verdieping</li><li>- minimum 15% van de totale geveloppervlakte voor de 2<sup>e</sup> verdieping</li><li>- het combineren van gevelopeningen over de verdiepingen heen is toegelaten.</li></ul></li><li>- onderstaande figuur is een weergave van het maximaal toegelaten bouwprofiel</li> <li>- per woning is het maximum bouwvolume beperkt tot 550m<sup>3</sup></li></ul>



Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ten opzichte van het RUP wordt het profiel van de derde bouwlaag strikter vastgelegd om een dominante gevelhoogte in het straatbeeld te vermijden. De derde bouwlaag wordt toegelaten op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn. De afstand van 5m komt overeen met de diepte van de carport op het gelijkvloers.</p>	 <p>The diagram shows a cross-section of a building facade with the following zones and dimensions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>aangrenzende kavel</b>: adjacent plot boundary.</li> <li><b>centrale groenzone</b>: central green zone.</li> <li><b>tuin</b>: garden area.</li> <li><b>woning</b>: residential building.</li> <li><b>voortuin</b>: front garden.</li> <li><b>openbaar domein</b>: public domain.</li> </ul> <p>Dimensions and setbacks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Minimum distance from the green zone to the building: <b>min. 13m</b>.</li> <li>Maximum distance from the garden to the building: <b>max. 15m</b>.</li> <li>Minimum setback from the front garden to the building: <b>min. 5m</b>.</li> <li>Maximum height of the building: <b>max. 10m</b>.</li> <li>Maximum depth of the building: <b>max. 7m</b>.</li> </ul>

<p>Door middel van overeenkomsten in het materiaalgebruik en de vormtaal wordt een gemeenschappelijke identiteit nagestreefd. De</p>	<p><b>Welstand van de gebouwen:</b></p> <p><b>Dakvorm</b> Plat dak.</p> <p><b>Materialen</b> Esthetisch en constructief verantwoorde materialen. Eventuele wachtgevels dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden. De gevelmaterialen van de gebouwen van eenzelfde bouwblok moeten onderling een harmonisch geheel vormen. Alle gevels zijn uit te voeren in gevelsteen, eventueel gecombineerd met andere materialen (hout, vezelcement, gevelpleisterwerk...) als ondergeschikt element. De bouwvolumes dienen op vlak van architectuur, gevelmaterialen en uitzicht afgestemd worden op de reeds vergunde gebouwen in dezelfde zone.</p>
--	---

<p>initiatiefnemer motiveert de samenhang van de aanvraag met de visie van het beeldkwaliteitsplan in bijlage (hoofdstuk 6.2).</p> <p>Ten opzichte van het RUP wordt geopteerd voor een verplichte inpandige parkeerplaats. Een parkeerplaats in de bouwvrije zijtuinstrook is niet mogelijk om een onbebouwde verbinding tussen de straat en de achterliggende collectieve tuin te vrijwaren.</p>	<p><b>Parkeren</b></p> <p>Iedere woning dient te beschikken over één inpandige parkeerplaats</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in geval van aaneengesloten bebouwing wordt de gelijkvloerse opening in het gevelvlak gebruikt als open carport.</li> </ul>
	<p><b>Aanleg van de strook:</b></p> <p>De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd zoals de voortuinstrook of tuinstrook.</p>

## 2.2.2. Strook voor bijgebouwen

### Bestemming

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)	Tuinbergingen, pergola's en terrassen

### Inrichting

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>In afwijking van het RUP wordt de mogelijkheid geboden om het terras volledig of gedeeltelijk achteraan in de tuin te voorzien. Dit bevordert de interactie met de collectieve tuin.</p> <p>Door middel van overeenkomsten in de vormtaal en het materiaalgebruik wordt een gemeenschappelijke identiteit rondom de collectieve tuin nagestreefd. De initiatiefnemer motiveert de samenhang van de aanvraag met de visie van het beeldkwaliteitsplan in bijlage (hoofdstuk 6.2).</p>	<p><b>Plaatsing</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– binnen de strook voor bijgebouwen zoals aangeduid op het zoneringsplan</li><li>– terrassen worden op een afstand van 1,9m uit de zijperceelsgrens geplaatst, tenzij het nemen van zichten verhinderd wordt door het plaatsen van een ondoorzichtige haag of houten wand met een maximale hoogte van 2m.</li><li>– bijgebouwen worden op 1m uit de zijperceelsgrens geplaatst, tenzij er aan weerszijden van de perceelsgrens tegelijkertijd een aaneensluitend bijgebouw wordt opgericht of dat de eigenaar van het aanpalende perceel schriftelijk verklaart dat indien hij een bijgebouw opricht dit aanpalend tegen het bijgebouw op het aangrenzende perceel zal plaatsen.</li></ul> <p><b>Afmetingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– nokhoogte: max. 3 m</li><li>– bebouwde oppervlakte: max. 12m<sup>2</sup></li><li>– terrassen: de toegelaten oppervlakte volgens artikel 2.2.4 kan deels of volledig in de strook voor bijgebouwen voorzien worden.</li><li>– dakvorm: plat dak</li></ul> <p><b>Materialen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– hout, al dan niet in combinatie met een metalen draagconstructie en glas als gevelmateriaal.</li><li>– alle bijgebouwen vormen een harmonisch geheel voor wat betreft het materiaalgebruik.</li></ul>

### 2.2.3. Voortuinstrook

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>Zoals bepaald in artikel 0.2.5 motiveert de aanvrager hoe de visie van het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd wordt in de aanvraag voor wat betreft erfscheidingen (hoofdstuk 6.1 a) en tuininrichting (hoofdstuk 6.1 b en c).</p>	<p><b>Aanleg van de zone</b></p> <p>De voortuinstrook is de strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard met een maximum van 30% van de voortuinstrook.</p> <p>De opvang van hemelwater in een wadi of afloop naar een ondergronds infiltratiebekken, beek/gracht of vijver is tevens toegelaten.</p> <p>Over minimum de helft van de breedte van de perceelsgrens aan de straatzijde moet op elk punt de volledige voorgevel van de woning zichtbaar zijn en dit op een minimale zichthoogte van 1,20 m.</p>

### 2.2.4. Tuinstrook

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>In afwijking van het RUP wordt de mogelijkheid geboden om het terras volledig of gedeeltelijk achteraan in de tuin te voorzien. Dit bevordert de interactie met de collectieve tuin.</p> <p>Zoals bepaald in artikel 0.2.5 motiveert de aanvrager op welke manier de visie van het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd wordt in de aanvraag voor wat betreft erfscheidingen (hoofdstuk 6.1 a) en tuininrichting (hoofdstuk 6.1 b en c).</p>	<p><b>Aanleg van de zone</b></p> <p>Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden.</p> <p>De aanleg van een terras is toegelaten, met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> per perceel. De verharding kan voorzien worden aansluitend bij de woning of in de strook voor bijgebouwen of verdeeld worden over beide zones. Terrassen worden op een afstand van 1,9m uit de zijperceelsgrens geplaatst, tenzij het nemen van zichten verhinderd wordt door het plaatsen van een ondoorzichtige wand.</p> <p>Bestaande waardevolle hoogstammige bomen dienen zo veel als mogelijk behouden te worden.</p> <p>In aanvulling op de algemene voorschriften onder 0.2.5 is tussen twee privé-percelen met gekoppelde of aaneengesloten bebouwing op een gemeenschappelijke perceelsgrens een tuinmuur in gevelsteen of een houten scherm toegelaten in het verlengde van de scheidingsmuur tot maximaal 4m uit de achtergevel en met een maximale hoogte van 2m.</p> <p>Vanuit de tuinstrook kan een rechtstreekse toegang naar de collectieve tuin (Artikel 3) voorzien worden.</p>



## Artikel 3: Collectieve tuin

### Bestemming

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)	Collectieve tuin.

### Inrichting

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform RUP "Wipstraat" (GR 30.05.2016)</p> <p>Het oprichten van een constructie vormt een afwijking van de voorschriften van het RUP. Het toelaten van gemeenschappelijke constructies kadert in de collectieve gedachte van de tuin en stimuleert de sociale interactie van de gebruikers. Door het bundelen van de constructies in een gemeenschappelijke constructie wordt een wildgroei aan kleine individuele bijgebouwen vermeden.</p> <p>Zoals bepaald in artikel 0.2.5 motiveert de aanvrager hoe de visie van het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd wordt in de aanvraag voor wat betreft erfscheidingen (hoofdstuk 6.1 a) en tuininrichting (hoofdstuk 6.1 b en c).</p>	<p>De aanleg van de collectieve tuin gebeurt vanuit één samenhangend concept waarbij de vormgeving, de keuze van de verhardingsmaterialen, de constructies eigen aan de tuinaanleg en de beplanting in harmonie zijn.</p> <p>Constructies eigen aan de tuinaanleg zijn toegestaan (speeltoestellen, sierelementen, barbecue...).</p> <p>In de collectieve tuin wordt een wadi voorzien met een voldoende capaciteit om het hemelwater van alle woningen in de verkaveling te bufferen en te infiltreren.</p> <p>Losstaande verblijfsconstructies voor collectief gebruik (pergola, overkapping, serre, orangerie...) mogen ingeplant worden op min. 5 m uit de zonegrenzen van Artikel 1 en Artikel 2, met een maximale hoogte van 3m. Het materiaalgebruik sluit aan bij de bijgebouwen van de woningen.</p> <p>Eén gemeenschappelijke tuinberging mag vrij ingeplant worden, met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3m. Het materiaalgebruik sluit aan bij de bijgebouwen van de woningen.</p> <p>Bestaande hoogstammige bomen dienen zo maximaal mogelijk gevrijwaard te worden. Maatregelen m.b.t. waterhuishouding zijn toegelaten in deze centrale groenzone.</p> <p>Verbindingen voor zwakke weggebruikers zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>a. de aanleg mag geen significant negatieve effecten hebben op de waardevolle beukenhaag;</p> <p>b. de wadi in de collectieve tuin dient bereikbaar te zijn in functie van onderhoud. Toegang voor voertuigen en/of machines voor groenonderhoud is mogelijk;</p> <p>c. materiaal: halfverharding.</p> <p>Reliëfwijzigingen in functie van het recreatief gebruik van de zone en in functie van waterhuishouding (bufferbekken, wadi) zijn toegelaten.</p>

