

---

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING**


---

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**
**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**
**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen.	Loten 1 en 2 betreffen sociale kavels bestemd voor ééngesinswoningen. Loten 3 tot en met 19 zijn bestemd voor ééngesinswoningen. De niet bebouwde delen van het hoofdgebouw wordt bestemd als tuin, de desbetreffende voorschriften zijn van toepassing. De loten A, B en C zijn uitgesloten uit de verkaveling.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits voldaan is aan alle volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li> <li>• De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie</li> <li>• De complementaire functie heeft een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd moeten de nodige parkeerplaatsen op privaat domein worden ingericht tot max. 1/3 van de voortuinstrook.</p> <p>Alle reclame, ook mobiele is verboden. De uitoefening van nevenbestemmingen kan kenbaar gemaakt worden met een uithangbord, bevestigd aan de gevel, een inkomplaster of afzonderlijk ingeplant op minimum 2,00 m van de perceelsgrens en de rooilijn. De maximale grootte van dit uithangbord bedraagt maximum 1,00 m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 2,00 meter.</p>

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het oprichten van tuinbergingen/serres met een beperkte oppervlakte zijn toegelaten in de tuinzone.	Garages worden in het hoofdgebouw opgenomen of afzonderlijk en dan volgens de bepalingen in 2.2. Per kavel kan één afzonderlijke bergplaats/garage of serre worden opgericht met een maximum oppervlakte van 20m <sup>2</sup> .

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin.	<p><b>VOORTUINSTROOK</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deze strook is bestemd om te worden aangelegd als tuin.</li> <li>2. In de voortuinstrook kunnen geen bouwwerken worden toegelaten met uitzondering van strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning.</li> <li>3. De plaats van de toegangen en opritten kan per perceel vrij worden gekozen, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt.</li> <li>4. De oppervlakte van de toegangen en opritten is per perceel beperkt tot 1/3 van de oppervlakte van de voortuinstrook.</li> <li>5. Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in niet monoliet materiaal, met uitzondering van betonstraatstenen.</li> </ol> <p><b>TUINSTROOK</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deze zone is bestemd om te worden aangelegd als sier- en/of moestuin met eventueel bijhorende siervijver.</li> <li>2. Er mag een bijgebouw opgericht worden in de tuinstrook volgens de voorschriften weergegeven onder 1.2. <i>Bestemming bijgebouw</i></li> </ol>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om de typologie van de woningen in de onmiddellijke omgeving te volgen.	<p>Alle loten zijn voorzien voor woningen van type half-open bebouwing.</p> <p>Samenvoeging van loten is toegelaten, met behoud van stedenbouwkundige voorschriften. In geval van samenvoeging moeten de zijdelingse bouwvrije stroken minstens 4,00m zijn.</p>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw (rode kleur) weergegeven. De maximale bouwdiepte is grafisch opgegeven op het plan, de bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping(en) zijn altijd gelijk, gelijkvloerse delen met plat dak

	zijn derhalve niet toegelaten.
--	--------------------------------

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume van de woning moet aangepast zijn aan de omgeving.	<p><b>GABARIET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De kroonlijsthoogte ( afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de onderkant kroonlijst) is beperkt tot minimaal 4,00 meter en maximaal 5,00 meter boven de pas van de gelijkvloerse dorpel.</li> <li>• De aanzet van het dakvlak situeert zich op maximaal 0,30 meter boven de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte.</li> <li>• Bij gekoppelde woningen dient de kroonlijsthoogte steeds door te lopen over de twee woningen, de dakvlakken (en dus ook de nok) dienen bijkomend naadloos in mekaar over te gaan.</li> <li>• Erkers, balkons en luifels zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 0.60m op minimum 2.30m boven de nulpas van de woning.</li> </ul> <p><b>VLOERPEIL</b> Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 35cm boven de as van de aanliggende weg.</p>

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is een verschijningsvorm te creëren die integreert in de bestaande omgeving.	<p><b>MATERIALEN</b></p> <p><u>Hoofdgebouwen:</u> Buitenmuren worden opgetrokken in gevelsteen of andere bouwfysisch verantwoorde materialen met uitzondering van betonplaten en sintelstenen; Helle kleurtinten zijn verboden.</p> <p><u>Hoofd- en bijgebouwen:</u> Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers dienen geïntegreerd te zijn in de gebruikte dakmaterialen, opbouwsystemen zijn derhalve niet toegelaten; vrijstaande of op de dakstructuur steun nemende constructies (al dan niet voorzien van trackersystemen) zijn niet toegelaten.</p> <p><b>DAKVORM</b> Alle daken zij hellend. De helling is begrepen tussen de 30° en de 60°. De helling van beide dakvlakken (voorzijde, achterzijde) is gelijk. Bij half-open bebouwing dienen de nokhoogtes naadloos in elkaar over te gaan. Stand-, dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gezamenlijke breedte van alle constructies wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte;</li> <li>• De afstand tussen de constructies onderling bedraagt minimum 1,50m.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De afstand tussen de constructies en de zijgevel bedraagt minimum 1,00m.</li> <li>• De uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1,50m.</li> </ul> <p>Het gabarit en de dakvorm van de aanpalende loten voor halfopen bebouwing moeten gelijk zijn. Er moet uniformiteit zijn in de kleuren van de buitenmuren en dakbedekking voor aanpalende woningen.</p>
--	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen kunnen opgericht worden in de tuinzone.	Per kavel kan één afzonderlijke bergplaats/garage of serre worden opgericht op minimum 2 m van de laterale en achterste perceelsgrens, met een maximum oppervlakte van 20 m <sup>2</sup> en uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of type houten tuinhuisje. De plaatsing kan ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppeld gebouw met de buur betreft (een gezamenlijk ontwerp of schriftelijk akkoord is hier vereist).

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De afzonderlijke bergplaats of serre heeft een maximale hoogte van 3.00m indien afgewerkt met een plat dak en een maximale kroonlijsthoogte van 2,30m met maximale nokhoogte van 3.50m indien afgewerkt met een hellend dak.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of type houten tuinberging.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ).

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein. Er worden enkel strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen toegestaan.	Ophogingen en uitgravingen op de percelen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling de verharde oppervlakte binnen de verkaveling te beperken tot het strikt noodzakelijke.	De oppervlakte van toegangen en opritten is beperkt tot 1/3 van de oppervlakte van de voortuinstrook. Terrassen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin. Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging/serre (20 m <sup>2</sup> ) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). De tuinberging/serre valt onder de voorschriften van art. 2.2. "Voorschriften bijgebouwen".

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De afsluitingen worden beperkt in hoogte en moeten een zekere openheid vrijwaren.	Afsluitingen in de voortuinstrook zijn verboden behalve indien ze bestaan uit een haag met een maximale hoogte van 0.80 m. Deze haag zal aangebracht worden op 0,50 m achter de rooilijn. De overige afsluitingen zullen bestaan uit hagen, eventueel versterkt met paaltjes en vlechtdraad. De maximale hoogte is beperkt tot 1,80 m. In geen geval kunnen betonplaten en tuinmuren worden toegelaten.



**4. RIOLERING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.	Alle woningen zijn verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Ieder lot is verplicht een regenwaterput met aangesloten pompinstallatie te voorzien. De capaciteit van de regenwaterput wordt bepaald aan de hand van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten. Het gebruik van regenwater is verplicht voor spoeling van de toiletten en/of wasmachines. Ieder lot is verplicht een septische put te plaatsen met voldoende capaciteit.

**4. DIVERS**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijkomende verplichtingen	De bewoners van iedere kavel zijn verplicht de aanpalende strook grond bestemd voor de nutsleidingen grenzend aan hun kavel te onderhouden. De bewoners van iedere kavel palend aan de buffergracht zijn verplicht de strook grenzend aan hun kavel te onderhouden.

Gezien en goedgekeurd door het Schepencollege  
in zitting van .... 11/02/2013 .....

Op last: De Secretaris  
J. De Mets

De Burgemeester wnd.  
S. Devleeschouwer