



 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR DE PRIVATIEVE LOTEN 1 - 8

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet in de realisatie van 8 private bouw kavels bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen en aanvullende autobergplaatsen.	Eengezinswoningen.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Autobergplaatsen zijn verplicht op te richten overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUWEN - - CARPORTS -.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet een afzonderlijke strook voor de inrichting van private garages, carports of parkeerplaatsen.	De carports dienen verplicht voorzien te worden zoals aangegeven op het verkavelingsontwerp ¼.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone rondom het hoofdgebouw, in een groene kleur afgebeeld op het verkavelingsontwerp ¼.	<p>Deze zone dient als tuin te worden ingericht en als dusdanig gehandhaafd te worden om het groene karakter van de verkaveling optimaal te waarborgen.</p> <p>De enige uitzondering zijn hier beperkte tuinbergingen (zoals verder omschreven) en tuinaanhorigheden</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet acht kavels bestemd voor gekoppelde of gesloten bebouwing.	Bebouwing binnen de voorziene bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan 1/4.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de strook voor hoofdgebouwen in een oranje kleur afgebeeld.	De kavels dienen op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden waarbij dient rekening gehouden te worden met ; - een bouwdiepte van minimum 10.00m en maximum zoals aangeduid op het plan

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling beoogt een architecturale eenheid van de woningen qua bouwvolume.	<p>Gabarit hoofdgebouwen</p> <p>Voorgevel</p> <p>De bouwhoogte van de voorgevel bedraagt vanaf het Maaiveldniveau openbaar domein tot de kroonlijst 7.00m.</p> <p>Overige gevels :</p> <ul style="list-style-type: none">- tot op een diepte van 10.00m : dezelfde als die van de voorgevel- eventuele overige diepte : maximum 3.50m <p>Insprongen in de voorgevel:</p> <p>Maximum 1/3 van de breedte van het hoofdgebouw met een maximale diepte van 3.00m. De insprong moet minstens 60cm uit de zijdelingse perceelsgrens voorzien worden.</p> <p>Insprongen in de zij- en achtergevel:</p> <p>Max. 3.00m diep en minstens 60cm uit de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Uitsprongen uit de voorgevel:</p> <p>Maximumuitsprong 0.50m, minimum op 2.50m hoogte boven het trottoirniveau en minimaal 0.50m van het verlengde van de scheidingsmuur.</p> <p>Uitsprongen uit de achtergevel of zijgevel:</p> <p>Niet toegestaan wanneer ze de bouwzone overschrijden.</p> <p>Dakkapellen:</p> <p>Worden toegestaan, zowel voor- als achteraan de woning.</p> <p>De breedte van de dakkapellen bedraagt maximum 2/3 van de Gevelbreedte en maximum 6.00m per dakkapel, ze worden geplaatst op minimum 1.00m van de zijdelingse perceelsgrens of zijdelingse dakrand. De hoogte van de dakkapellen bedraagt maximum 1/2 van de totale dakhoogte van de woning.</p>

	De dakkapel springt minstens 40cm terug uit het voorgevelvlak.
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.</p> <p>Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p>Gevelmaterialen Gevelbaksteen, eventueel decoratief te combineren met hout, metaal, betonelementen of natuursteen met een maximum van 25% van de totale geveloppervlakte – geen blinde gevels toegestaan.</p> <p>Dakbedekking - dakbedekking schuine daken : pannen, (kunst)leien, zink, koper, zonnepanelen. - dakbedekking platte daken : roofing, elastische rubber, tegels, grind, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1.00m.</p> <p>Dakvorm hoofdgebouwen - zadeldak en bouwen volledig gabarit verplicht tot op een bouwdiepte van 10.00m. (voor kop- of hoekgebouw eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn / helling van de dakvlakken : 45°, de eventuele overige bouwdiepte uit te voeren als plat dak.</p> <p>- Puntvormige elementen (dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn. In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot maximum 1.00m boven de maximum toegelaten bouw- en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.</p>

2.1.E. AFWERKING STRAATBEELD / AANSLUITING DAKEN.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk dat de daken en bouwhoogten van de woningen naadloos op elkaar aansluiten.</p> <p>Bij individuele bebouwing wordt het gabarit van de eerste bouwer binnen een bouwblok bepalend voor de later op te richten woning binnen dat bouwblok.</p>	<p>De woning binnen het bouwblok 1-8 die als eerste tot de hoogte van de kroonlijst gebracht is, is bindend voor de andere woningen in het bouwblok qua kroonlijsthoogte en indien van toepassing ook qua dakhelling, dakbasis en nokhoogte.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) — CARPORTS -

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan ¼ wordt de strook voor garages, carports of parkeerplaatsen in een bruine kleur afgebeeld.	De carports dienen binnen de voorziene strook G1-G8 te worden worden opgericht.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De garages of carports worden ingericht volgens het principe van klassiek individueel geschakelde units.	Breedte en diepte overeenkomstig de afmetingen vermeld op het verkavelingsontwerp ¼. De bouwhoogte van de garages of carports bedraagt vanaf Het trottoirniveau tot de kroonlijst 3.00m. Dakvorm : plat dak.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De carports mogen uitgevoerd worden in volgende materialen: Hout en/of metaal De carports mogen niet afgesloten worden met een gesloten poort of hekwerk. Op de carports moet een groendak van minstens 10cm dikte voorzien worden.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel beperkte reliëfwijzigingen in functie van tuinaanleg zijn wenselijk.	Reliëfwijzigingen worden toegestaan voor zover deze het maaiveldniveau openbaar domein niet overschrijden. Beperkte reliëfwijzigingen in functie van tuinaanleg (bijv. de aanleg van vijvertjes, rotstuintjes etc.) zijn eveneens toegelaten. Het trottoirniveau mag hierbij maximum met 1.00m overschreden worden. Verder wordt benadrukt dat de bepalingen uit het burgerlijk wetboek strikt nageleefd moeten worden. Elke eigenaar is ertoe gebonden om het hemelwater dat op zijn perceel valt, op het eigen terrein te houden en afvloeiing naar aanpalende percelen te vermijden. Elke eigenaar moet de nodige maatregelen treffen om de afvloeiing te voorkomen (bijv. Het voorzien van treppels, goten, drainagebuizen, keermuurtjes, wadi's, de tuin in niveauverschillen aanleggen etc.).

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De bouwvrije stroken evenals de achtertuin dient met groen aangelegd te worden.	Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen, tuinpaden en opritten 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 van de verkaveling dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (12 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. In de tuinzones of op de daken van tuinbergingen zijn geen zonnepanelen toegestaan.</p> <p>De totale hoogte mag echter niet meer dan 3.00 meter bedragen. De dakvorm is plat. De constructies worden op minimum 1.00m van de perceelsgrens en minimum 5.00m uit de achtergevelbouwlijn geplaatst. Openluchtwembaden kunnen aangelegd worden op minimum 1.00m van de perceelsgrens met een maximale oppervlakte van 50 m².</p> <p>Tuinornamenten, speeltoestellen e.d. eigen aan tuinaanleg kunnen ook voorzien worden.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.	<p>Aard Een open draadafsluiting en/of haag, bakstenen muren zijn ter begrenzing van alletuinzones mogelijk. Betonnen muren zijn toegestaan tussen de loten onderling met een hoogte van maximum 2.00m.</p> <p>Afmetingen Hagen en draadafsluitingen: maximale hoogte 2.00m Tuinmuren : metselwerk in gevelsteen (maximum 2.00m hoog)</p>

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet twee kavels voor de realisatie van sociale huisvesting.	Eén- en meergezinswoningen te realiseren in het kader van sociale huisvesting

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de zone rondom het hoofdgebouw kunnen nog functies voorzien worden, maar deze mogen het goed functioneren van het gebouw niet in het gedrang brengen.	Deze zone dient als tuin te worden ingericht en als dusdanig gehandhaafd te worden. Fietsenstalplaatsen en tuinbergingen kunnen in deze zone beperkt worden toegestaan.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet een bouwstrook die kan ingericht worden in het kader van de specifieke behoeften van sociaal project.	Woningbouw binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Verder kunnen de gebouwen worden uitgerust met luifels en terrassen. Tussen de bouwvolumes van lot 9 wordt vanuit architecturaal oogpunt een aanvullende luifelconstructie voorzien.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de bouwzone voor hoofdgebouwen in een paarse kleur afgebeeld.	De gebouwen dienen verplicht binnen de voorziene strook ingeplant te worden. Terrassen mogen tot 2.00m en luifels tot 1.00m uitsteken uit het bouwvolume.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling beoogt een architecturale eenheid van het gebouw qua bouwvolume.	Gabarit hoofdgebouwen kavels 9 & 10

	<p>Voorgevel De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst maximum 9.75m binnen de ganse bouwzone.</p> <p>Uitzondering: De bouwhoogte van de eengezinswoningen ter hoogte van de aansluiting aan de bestaande bebouwing van de Hoveniersstraat (breedte = 8.00m) wordt over een breedte van 8m vanaf het pand Hoveniersstraat 34 beperkt tot 6.75m.</p>
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.</p> <p>Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p>Gevelmaterialen Gevelbaksteen of bepleistering, eventueel decoratief te combineren met hout, metaal, betonelementen, plaatmateriaal of natuursteen met een max. van 25% van de totale geveloppervlakte – geen blinde gevels toegestaan.</p> <p>Dakbedekking roofing, elastische rubber, tegels, grind, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1.00m.</p> <p>Dakvorm : plat dak</p> <p>- Puntvormige elementen (dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn. In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot maximum 1.00m boven de maximum toegelaten bouw- en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Enkel beperkte reliëfwijzigingen in functie van tuinaanleg zijn wenselijk.</p>	<p>Beperkte reliëfwijzigingen in functie van tuinaanleg, toegankelijkheid en terrasaanleg (bijv. aanleggen van vijvertjes, rotstuintjes etc.) zijn eveneens toegelaten. Het trottoirniveau mag hierbij maximum met 1.00m overschreden worden.</p> <p>Verder wordt benadrukt dat de bepalingen uit het burgerlijk wetboek strikt nageleefd moeten worden. Elke eigenaar is ertoe gebonden om het hemelwater dat op zijn perceel valt, p het eigen terrein te houden en afvloeiing naar aanpalende percelen te vermijden. Elke eigenaar moet de nodige maatregelen treffen om de afvloeiing te voorkomen (bijv. Het voorzien van greppels, goten, drainagebuizen, keermuurtjes,</p>

	wadi's, de tuin in niveauverschillen aanleggen etc.).
--	---

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen, voetpaden en Opritte, toegangspoortjes ... mogen voorzien worden. Buiten deze bouwzones dient de strook te worden aangelegd met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone rondom de gebouwen dient als groen te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.	De zone mag aanvullend ingericht worden met tuinbergingen en fietsenstallingen. Verder kan deze zone eveneens roosters of schouwen van ondergrondse installaties bevatten en een luifelconstructie tussen de twee bouwblokken van kavel 9. Ondergronds kan het perceel volledig benut worden voor de aanleg van de ondergrondse parkeerruimte en bijhorende inrit. Afvalophaalsystemen kunnen in deze zone worden voorzien.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.	Aard Op de perceelsgrenzen mogen enkel groene scheidingen worden aangebracht (hagen etc) met een maximale hoogte van 2.00m