

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. BEELDKWALITEITSEISEN VERKAVELING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening. Daarom worden op het niveau van de verkaveling een aantal algemene materiaalkeuzes naar voor geschoven om de kwaliteit, herkenbaarheid, duurzaamheid en tijdloosheid van het toekomstig straatbeeld te verzekeren met het oog herbruik door de opeenvolgende generaties.</p>	<p><u>Algemeen architectuurbeeld:</u> De architecturale uitwerking dient op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te verwezenlijken. Zo moet inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met het openbaar domein en de omliggende kavels. Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op harmonische wijze aan te sluiten op elkaar, maar ook op hun omgeving om tot een ruimtelijk eenheid te komen. Daarom zijn geïmporteerde buitenlandse architectuurstijlen verboden.</p> <p>In het streven naar eenheid worden daarom volgende keuzes opgelegd:</p> <p><u>Gevels:</u> Gevelmateriaal kan enkel in gevelsteen, natuursteen of bepleistering in grijs tinten of tinten tussen rood en bruin. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken en sidings zijn verboden.. Zowel voor de gevel als voor het raamwerk zijn felle kleuren verboden.</p> <p><u>Daken:</u> Golfplaten zijn verboden.</p> <p>Energiebesparende maatregelen, zoals zonnepanelen en zonneboilers, zijn algemeen toegelaten.</p> <p><u>Voortuinen:</u> De voortuinen moeten (waar mogelijk) een groene invulling krijgen. Het stapelen van om het even welke goederen is er verboden. Als verharding wordt bij voorrang gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De oppervlaktewaters die opgevangen worden door eventuele niet-waterdoorlatende materialen dienen afgewaterd, gebufferd en geïnfilteerd te worden op eigen terrein.</p>

2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen. 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.	<p>Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen.</p> <p>Samenvoeging van loten 31-32, 33-34, 41-42, 45-46, 47-48, 49-50 en 51-52 is mogelijk. Bij samenvoeging mag de bouwbreedte van de woning mag dan 2/3 van de perceelsbreedte bedragen.</p> <p>Voor loten 1, 2 en 3 kan verdere opdeling niet toegestaan worden.</p> <p>De loten 11 t.e.m. 19, 21 en 30 worden voorbehouden voor het uitvoeren van de last bescheiden wonen.</p>

2.1.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>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, kleinhandel, horeca, dienstverlening en ambacht 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 maximum van 30% van de maximale totale bouwoppervlakte zoals aangeduid op de het plan, en met een maximum van 300m²;</p> <p>3° wonen op het gelijkvloers verplicht</p>

2.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de geringe oppervlakte en diepte van de loten kunnen er bijgebouwen (tuinhuis/berging) worden opgericht in de zone voor koeren en tuinen, maar met een beperkte oppervlakte.	<p>Per lot kan er maar 1 bijgebouw (zijnde tuinhuis of berging) worden opgericht en dit in de zone voor koeren en tuinen en op minstens 2,00m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. De max. vloeroppervlakte van dit bijgebouw bedraagt max. 30 m².</p> <p>Carports/garage in te planten zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

2.3. BESTEMMING VOORTUINSTROOK EN ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zowel vooraan als achteraan zijn de niet bebouwde delen bestemd als voortuin en zones voor koeren en tuinen.	<p>Private tuinen met zeer beperkte verharde oppervlakten. Enkel bijkomende functionele verhardingen zijn toegelaten.</p>

3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

3.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor diverse woningtypologiën waarbij rekening wordt gehouden met de maximale dichtheid, oriëntatie en topologie.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Type open woning (al dan niet met carport/garage gekoppeld): loten 1 tem 7, 11, 20 tem 22, 23 tem 26, 29, 30, 35, 39, 40, 43, 44 en 53 2. Type halfopen woning (al dan niet met carport/garage gekoppeld): loten 8, 10, 12 tem 19, 27, 28, 31 tem 34, 36, 38, 41, 42, 45 tem 52 3. Type aaneengesloten woning: loten 9 en 37

3.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>- <u>Voorgevel bouwlijn</u>: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst. Een insprong van 2m kan nodig zijn om de garagepoort op 5m van de rooilijn te kunnen voorzien.</p> <p>- <u>Bouwvrije zijdelingse stroken</u>: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken.</p> <p>- <u>Bouwdiepte</u>: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.</p>	<p><u>Voorgevel bouwlijn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zoals aangeduid op het verkavelingsplan. - Insprongen van max. 2m over max. 2/3e van de gevelbreedte zijn mogelijk <p><u>Bouwvrije zijdelingse stroken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum zoals aangeduid op het verkavelingsplan <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping is vastgelegd op het verkavelingsplan. De maximale bouwdiepte voor lot 20 bedraagt zoals aangeduid op plan maximum 15,43m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. - Op de verdieping bedraagt de minimum diepte 8m. - De minimale achtertuinstrook wordt weergegeven op het verkavelingsplan.

3.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpas gelijkvloerse verdieping	<p><u>Voor alle loten:</u> De vloerpas van de woningen dient per bouwblok gelijk gesteld te worden, met een maximaal 0,35m boven de pas van het niveau van de voorliggende straat.</p>
Maximum kroonlijsthoogte	<p><u>Voor alle loten:</u> De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw van de loten bedraagt min. 5,50m en max. 6,20m vooraan en min. 3,50m en max. 6,20m achteraan, gemeten vanaf de vloerpas van het gelijkvloers tot de dakgoot</p>

Dakvorm – uitsprongen gevels	<p>De dakhelling voor de woningen ligt begrepen tussen de 0° en 60°, met een max. nokhoogte van 12,00m. Een plat dak wordt toegelaten als de 2 aanpalende loten als een architecturaal geheel worden aangevraagd, zoniet mag er max. 30% plat dak zijn (verhouding 30%-70%).</p> <p>De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 1,00m bedragen. Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten.</p> <p>In de hellende dakvlakken van de woning is het plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van de dakoppervlakte.</p> <p>Het eerste vergunde gebouw is bepalende voor de kroonlijsthoogte van de aan te bouwen woning.</p>
------------------------------	--

3.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrije keuze van materialen met neutrale kleuren worden toegelaten.	<p>Materialen zullen in algemene regel de volgende zijn: Baksteen, beton, hardsteen, breuksteen, gebakken pannen, natuur of kunstleien, hout en andere, mits uitzondering van deze die het eenvormige uitzicht van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving verstoren (ook zonnepanelen en zonnecollectoren zijn toegelaten).</p> <p>Het eerst vergunde gebouw is bepalend voor de kroonlijsthoogte en voorste dakhelling van de aan te bouwen woning.</p>

3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

3.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om nog zoveel mogelijk tuin te vrijwaren, is buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, slechts mogelijkheid een afzonderlijk bijgebouw, tuinhuis of serre in te planten met een beperkte oppervlakte.	Er kan een bijgebouw/tuinhuis worden voorzien op minstens 2,00m achter de achtergevel van de woning en binnen de zone op plan aangeduid als zone voor tuinen. Dit ofwel op de perceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar, of op minstens 1,00m van de perceelsgrens. De oppervlakte van het bijgebouw/tuinhuis wordt beperkt tot maximaal 30 m ² .

3.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt tot maximaal 3m, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend is.	De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en indien met een zadeldak wordt gewerkt met een kroonlijsthoogte van 2,50m en een nokhoogte van max. 4,00m.

3.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Materialen: identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.</p>

3.3. 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 op de loten dienen te gebeuren met waterdoorlatende of half waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.

3.4. PRIVATE GARAGES EN CARPORTS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<ul style="list-style-type: none"> - Garages onder het niveau van de straat zijn verboden - Minimum één garage of carport per woongegelegenheid - Een garagepoort wordt op minimum 5m van de grens met het openbaar domein geplaatst zodat voor de garagepoort minstens één auto kan gestald worden op eigen terrein. - Indien een garage / carport in de tuinzone kan voorzien worden, mag deze evenwel nooit uitwegen over een op openbaar domein aangelegde parkeerplaats. - Voor alle loten, met uitzondering van de loten 1, 4 en 27, kan een carport / garage in de op het plan voorziene zone en/of een garage in het hoofdgebouw worden voorzien. - Voor de loten 1, 4 en 27 verplicht een garage in het hoofdgebouw te voorzien. <p>Voor de garages / carports die naast het hoofdgebouw worden voorzien, gelden volgende voorschriften:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. inplanting en maximale oppervlakte volgens aanduiding op het plan 2. maximum hoogte: 3,5 m 3. dakvorm: plat dak. Een zadeldak is enkel mogelijk mits een gezamenlijke bouwaanvraag voor wat betreft beide aanpalende garages/bijgebouwen. Het profiel dient dan ook gelijk te zijn. 4. Materialen garage of bijgebouw: dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw, hout of metaal 5. Bij inplanting tegen de perceelsgrens waarbij op aanpalend perceel geen zone voor bijgebouw is voorzien, dient op eigen terrein een volwaardige gevelafwerking te worden voorzien.

4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het huidige maaiveld ligt nagenoeg op dezelfde hoogte als de bestaande weg.	Strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen zijn toegelaten voor het optrekken van de woningen. De ophoging mag tot maximaal 0,10 m onder de vloerpas.

4.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Inrichten van de tuin	- zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand

<p>- Inrichten van de voortuin</p>	<p>van de perceelsgrens. Koppeling van tuinbergingen op de perceelsgrens is eveneens mogelijk mits schriftelijk akkoord tussen de verschillende eigenaars.</p> <ul style="list-style-type: none"> - de oppervlakte van een tuinhuisje, serre, ... is beperkt tot 20 m², de gezamenlijke oppervlakte van alle constructies is beperkt tot 40 m². - voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. - een open zwembad is toegelaten met een maximum oppervlakte van 80 m² en op minimum 1,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen (verharding inbegrepen). - de tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt. <ul style="list-style-type: none"> - Deze strook is bestemd om te worden aangelegd als siertuin - Geen bouwwerkend toegelaten met uitzondering van toegangen en een oprit tot de woning of garage - Verhardingen in de voortuinstrook: één oprit toegelaten zoals aangeduid op het plan. De oprit voor de loten 1 en 4 kan verschuiven binnen de voortuinstrook afhankelijk van de exacte inplanting van de inpandige garage. - maximale breedte oprit 4m.
------------------------------------	---

4.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn tuinafsluitingen, die in het kader passen, mogelijk om de privacy te vrijwaren.</p>	<p>Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, flexdraad of betonstijlen en vlechtdraad met een betonplaat van max. 0,50 m aan de grond is toegelaten met een max. hoogte van 2,00 m op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en een max. hoogte van 0,75 m in de voortuinstrook.</p> <p>Een scheidingsmuur is enkel toegelaten tussen twee half-open bebouwingen, t.h.v. de terrassen, 3,00 m lang en 2,00 m hoog, met de gevelmaterialen van het hoofdgebouw.</p>

5. INFRASTRUCTUUR OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Infrastructuur = verlichtingspaal, nutsvoorzieningen, boordstenen, bomen, parkeerplaatsen.....</p>	<p><u>Openbare nutsvoorzieningen</u></p> <p>De cabine voor nutsvoorzieningen is aangeduid op het plan. Gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen mogen in alle zones worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructie in de omgeving. Op groenzones of openbare domein mag de bebouwde oppervlakte niet groter zijn dan 12m² per inplanting.</p> <p><u>Wijzigen infrastructuur</u></p> <p>Als er aan de bestaande infrastructuur wijzigingen moeten aangebracht worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dient dit tijdig aangevraagd ; - alle kosten die uit de eventuele aanvraag voortvloeien, zijn ten laste van de aanvrager ; <p>Het is evenwel de bedoeling dat de huidige infrastructuur in zijn huidige vorm behouden dient te blijven.</p> <p>Wijzigingen aan plantvak of parkeerstrook is onmogelijk bij de loten met een aanduiding van verplichte toegang tot privaat perceel.</p>

--	--

6. WOONDICHTHEID

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Woondichtheid: Aantal woningen per hectare: $53 / 2,2948 = 23,09$ woningen per ha