



Kenmerk gemeente: OVA ...

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
De omgeving kenmerkt zich door een woonaanbod met ééngezinswoningen.	De nieuwe woningen worden van het type ééngezinswoning. Een ééngezinswoning is een woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.

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'. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals diensten, vrije beroepen en kantoren, enkel op het gelijkvloers, ondergeschikt aan het wonen zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1 ^e De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. De complementaire functie beslaat niet meer dan 30% van de totale gelijkvloerse vloeroppervlakte. 2 ^e De door de complementaire functie ingenomen ruimte wordt beroepsmatig uitsluitend aangewend door de bewoners van de woning. 3 ^e De complementaire functie brengt geen bijkomende parkeerdruk met zich mee, noch verkeershinder of enige andere vorm van hinder die onverzoenbaar is met de hoofdfunctie en de omgeving. 4 ^e Handel, horeca of andere activiteiten die de woning gedeeltelijk een openbaar karakter geven, zijn onder geen enkel beding toegelaten.



1.2. BESTEMMING TUINSTROOK

1.2.A. HOOFDBESTEMMING TUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	Tuinstrook dient voor groenaanplantingen

1.2.B. NEVENBESTEMMING TUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een beperkt gedeelte van de tuinstrook kan ingericht worden met bijgebouwen.	• afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen; • hobbyserres, dierenhokken...



2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

2.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling heeft betrekking op privaat domein en er is geen overdracht naar het openbaar domein.	N.v.t.

2.2. WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling heeft geen wegen.	N.v.t.

2.3. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de groenzones of de aanplantingen te herstellen en/of aan te leggen.	Zo kan de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit, de plantmaat of de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd. Het college van burgemeester en schepenen kan een waarborgsom eisen voor het toekennen van een kapvergunning in functie van het uitvoeren van de heraanplanting.

2.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nutsvoorzieningen dienen te worden aangelegd voor de uitrusting van de verkaveling.	Het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijhorende voorzieningen wordt voorzien.

2.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling zijn er geen gemeenschappelijke delen.	N.v.t.



3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

3.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van de afmetingen op het verkavelingsplan kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de verkaveling. Ze zorgen voor een bewust ritme.	Voorgevelbreedte overeenkomstig verkavelingsplan. De voorgevels zijn allen breder dan 7 m (waardoor er eventueel een inpandige garage kan worden voorzien). Vloeroppervlakte (per woning): maximaal de bouwzone zoals weergegeven op verkavelingsontwerp.

3.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting overeenkomstig de bestaande bebouwing in de omgeving en rekening houdende met het landelijk karakter.	<u>Bouwdiepte:</u> - op het gelijkvloers: minimum 9m en maximum 18 m (conform het BPA) - op de verdieping: minimum 9m en maximum 13 m - Dakterrassen en dakterrasmuren, inclusief borstwering, worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien. - Schuin dak over max. 9,00 m uit de voorgevel <u>Dakvorm:</u> - Schuin dak verplicht bij het hoofdvolume - Dakhelling max. 45° <u>Vloerpeil:</u> - Het peil van de afgewerkte vloer is maximaal 0,30 m boven straatniveau (hoogste punt). <u>Algemeen:</u> De woningen dienen te worden afgestemd op de schaalgrootte van de omgeving

3.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Maximale nokhoogte is vastgelegd.	De nok ligt nooit hoger dan 4,5 m boven de onderkant van de kroonlijst.

3.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Maximale kroonlijsthoogte is vastgelegd.	Minimum 2,50 m, maximum 6,00 m Van de maximale kroonlijsthoogte kan beperkt worden afgeweken om te kunnen voldoen aan de EPB-normen, en



	mits dit in het straatbeeld kan worden ingepast Indien een wachtgevel aanwezig is zijn afwijkingen inzake kroonlijsthoogte en dakhelling enkel toegelaten indien deze een toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.
--	--

3.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakuitbouwen en -oversteken zijn toegelaten. Het opwekken van duurzame energie wordt aangemoedigd.	<u>Dakuitbouwen</u> zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3de van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel. De grootte van de dakkapellen dient steeds in verhouding te zijn tot de omvang van het dakvlak. <u>Dakoversteken</u> komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone. <u>Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties</u> bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume. <u>Zonnepanelen</u> zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

3.6. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor duurzame materialen.	De <u>gevels</u> worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a. De <u>dakbedekking</u> wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3.7. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen om vanaf de bouwlijn te bouwen dit om de ruimte voor achtertuin maximaal te kunnen benutten als tuin.	Bebouwing dient opgetrokken te worden binnen de bebouwbare zone aangeduid op het verkavelingsplan weergegeven.



	De voorgevel bevindt zich op de voorgevelbouwlijn.
--	--

3.8. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Verblijfsruimten dienen een minimale vrije hoogte van 2,50 m te hebben; Onder schuine daken dient minstens de helft van de nettooppervlakte van de verblijfsruimten, te meten vanaf 1,80 meter, een hoogte te hebben van 2,50 meter

3.9. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een ondergronds gedeelte is toegelaten.	Het ondergronds gedeelte dient zich te beperken tot de oppervlakte van het bovengronds bebouwde gedeelte.

3.10. UITBOUW (VERANDA)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen, aangebouwd aan het hoofdvolume en binnen de bouwzone hebben geen strikte scheiding van bestemming nodig.	Aangebouwde bijgebouwen hebben dezelfde bestemming als het hoofdvolume en bevinden zich binnen de bouwzone. Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

3.11. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen kunnen in beperkte mate voorzien worden, hierbij moet de gewestelijke verordening hemelwater nageleefd worden.	Verhardingen worden beperkt tot 10 % van de oppervlakte van de tuinstrook. Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten als ze afwateren naar de tuin en een onmiddellijke bezinking mogelijk is.



3.12. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten.	Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone. De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte. De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.

3.13. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

4. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

4.1. VOORTUINSTROOK

4.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken.	Slechts de strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet. De voortuinen dienen een overwegend groene inrichting te krijgen.

4.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde delen zullen ingericht worden als tuin.	De niet verharde delen zullen ingericht worden als tuin met groenaanplantingen, geen andere inrichting toegestaan. Bij elk lot moet er in de voortuinstrook minimaal 1 inheemse hoogstamboom maat 16/18 aangeplant worden. Dit mogen smalkronige varianten zijn. Het mogen geen lei-, snoei-of knotvormen zijn. Deze aanplant dient te worden uitgevoerd bij een latere bouwaanvraag door de bouwheer, dus niet door de verkavelaar. Zodat de boom niet beschadigd raakt bij de bouwwerken en de bouwheer de vrijheid heeft om te kiezen waar hij de boom aanplant. Minimum 80% van de aanplantingen dient te bestaan uit streekeigen bomen en struiken.

4.1.C. CONSTRUCTIES



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Strook met bouwverbod	Geen andere inrichtingen of constructies toegestaan.

4.2. ZIJTUINSTROOK

4.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De strikt noodzakelijke toegangswegen mogen voor maximum 80 % verhard worden. Slechts de strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Parkeren in de zijtuinstrook is verboden. Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet. De zijtuinen dienen een overwegend groene inrichting te krijgen.

4.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde delen zullen ingericht worden als tuin.	De niet verharde delen zullen ingericht worden als tuin met groenaanplantingen, geen andere inrichting toegestaan. Minimum 80% van de aanplantingen dient te bestaan uit streekeigen bomen en struiken.

4.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen, aangebouwd aan het hoofdvolume en binnen de bouwzone hebben geen strikte scheiding van bestemming nodig.	Aangebouwde bijgebouwen hebben dezelfde bestemming als het hoofdvolume.

4.3. ACHTERTUINSTROOK

4.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	Verhardingen worden beperkt tot 10 % van de oppervlakte van de tuinstrook. Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

4.3.B. GROENAANLEG



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde delen zullen ingericht worden als tuin.	De niet verharde delen zullen ingericht worden als tuin met groenaanplantingen, geen andere inrichting toegestaan. Op elk lot moeten in de achtertuin minstens 2 inheemse hoogstamboom grootte 16/18 aangeplant worden. Deze aanplant dient te worden uitgevoerd bij een latere bouwaanvraag door de bouwheer, dus niet door de verkavelaar. Zodat de bomen niet beschadigd raakt bij de bouwwerken en de bouwheer de vrijheid heeft om te kiezen waar hij de bomen aanplant. Minimum 80% van de aanplantingen dient te bestaan uit streekeigen bomen en struiken. Tuinaccommodatie Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen.

4.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bepaalde bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals: • afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen; • hobbyserres, dierenhokken... Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden. De hoogte van de vrijstaande bijgebouwen wordt beperkt zodat het hoofgebouw beeldbepalend blijft. Hoofd- en bijgebouw moeten harmonisch met zelfde typologische kenmerken opgetrokken worden. De hoogte van bijgebouwen wordt beperkt om de ruimtelijke impact op de aanpalende percelen te beperken. De max. hoogte van 3,50 m voor vrijstaande bijgebouwen is tevens het maximum volgens het vrijstellingsbesluit.	Plaatsing van de gebouwen Inplanting ofwel op de gemeenschappelijke perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 1 m van de perceelsgrens. Tussen de achtergevelbouwlijn van de woningen en de bijgebouwen wordt een afstand van minimum 10,00 m voorzien. Afmetingen van de gebouwen De totale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max. 7,5% van de perceeloppervlakte. De hoogte van de garages is overeenkomstig de bouwzone op het verkavelingsplan, de bouwzones van de garages mogen volledig worden volgebouwd om kwalitatieve en mooie garages te creëren. De bouwhoogte van bijgebouwen op de perceelsgrens wordt beperkt tot max. 3,00 m. De bouwhoogte (kroonlijst / nok) van vrijstaande bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3,50 m. De bouwhoogte wordt gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het bijgebouw tot aan de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek. Gebouwen op de perceelsgrens worden voorzien van een plat dak. Welstand van de gebouwen <i>Dakvorm</i> De dakvorm is vrij. Indien wordt afgewerkt met een hellend dak, dient verplicht te worden ingeplant op min. 1,00 m van de perceelsgrens. Bij inplanting op de perceelsgrens dient te worden afgewerkt met plat dak. <i>Gevelmaterialen en dakbedekking</i> De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen. Mandelige muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk. De



	dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.
--	---

4.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

4.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Daarom voorziet het plan groene erfafsluitingen.	Langs de perceelsgrenzen moet een inheemse haag voorzien worden eventueel met Palen met draadwerk, hekwerk. Dit mag geen rododendron-, conifeer-, of lauriersoort zijn. Soorten en varianten van Portugese laurier zijn eveneens niet toegelaten Indien ten gevolge van de werken bepaalde erfscheidingen dienen te worden ingekort, dient het nodige te worden ondernomen om het resterende gedeelte op een esthetische wijze opnieuw af te werken.

4.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende privacy te garanderen is een degelijke afsluiting aangeraden.	De afsluitingen zijn max. 2,00 m hoog in de zij- en achtertuin. Om het landelijke karakter te bewaren mag er in de voortuin op de perceelgrens enkel een groene scheiding (levende haag, strukengordel, vaste planten) en/of draad (hoogte max. 1 meter) als afsluiting aangebracht worden. Het gebruik van betonplaten, coniferen, tuinmuren of houten panelen is verboden.

4.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.	Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.