

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er zijn meer dan voldoende voorzieningen. De percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. | Enkel eengezinswoningen worden toegelaten. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).<br><br>Op de gelijkvloerse verdieping zijn handelszaken toegelaten.<br><br>Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten (aangeduid op het plan) |

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

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                     | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.<br><br>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, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:<br>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie bestaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 40 vierkante meter. |

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren. | Zone aangeduid op verkavelingsplan (tussen achterst bouwlijn en achterste perceelsgrens)<br><br>Enkel tuinbergingen zijn toegelaten.<br>Met een maximale oppervlakte van 20 m².<br>Eveneens toegelaten is een carport met parkeermogelijkheid voor 2 personenwagens. |

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Binnen de verkaveling wordt bewust gekozen voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, en door voldoende diepte toe te laten in de tuinen, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. | <b>Private tuinen</b><br>Vanaf de rooilijn tot minstens 3,00 m voorbij de achtergevel wordt de zijdelingse perceelsgrens afgesloten met een muur van maximaal 2,50 m hoogte. De achterliggende grond kan enkel ingericht worden als tuin of boomgaard, met de nodige aandacht voor de aangepaste beplanting. |

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting                                                                                                                                                                                          | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type half open bebouwing. Hierdoor integreerd de verkaveling zich perfect in de directe omgeving, aangezien alle omringende gebouwen van dit type zijn. | Half open bebouwing met een maximale gevelbreedte van 9,76 meter. De zijdelingse bouwvrije strook moet minimaal 3,00 meter bedragen. |

#### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting                                                                                                                                                                            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een alignering tussen de nieuwe woning en de bestaande gebouwen. | Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: 18 meter diep op het gelijkvloers en 12 meter diep op de verdieping. De voorgevel breedte is maximaal gelijk aan 9,76 meter<br>De Louwlijn bevindt zich op 10,00 m van de as van de weg (Hof Ten Houte). 15m |

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De keuze voor het gabariet werd geïnspireerd op de omliggende bebouwing. En past zich op deze manier perfect aan, aan de omliggende bebouwing<br><br>de voortuinstrook heeft een helling van 1 cm/m. op 10 m ligt de grond dus al op 10 cm boven het straatniveau. Het vloerpeil moet hierboven nog ongeveer 20 cm uitkomen om te verhinderen dat de dorpel van een achterdeur onder de grond zou zitten. | <b>GABARIT</b><br>De Kroonlijsthoogte (hoogte gemeten vanop de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping tot onderkant kroonlijst) bedraagt maximaal 6,00 meter. De hoogte van de laagbouw achteraan is maximaal 3,50 m hoog (hoogte gemeten vanop de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping tot onderkant kroonlijst)<br><br><b>VLOERPEIL</b><br>Max. 0,30 meter boven het straatniveau. |



## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. | <b>GEVELMATERIALEN</b><br>Vrij te kiezen.<br><br><b>DAKVORM</b><br>Hellende daken tussen 0° en 33°, platte daken, zijn dus eveneens toegelaten<br>De berging wordt afgedekt met een dak variërend tussen 0° (plat dak) en 33°. |
| In het kader van de opwekking van groene energie is het wenselijk dat de nieuw te bouwen woning in de energiebehoefte kunnen voorzien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Plaatsen van fotovoltaïsche cellen wordt toegestaan.                                                                                                                                                                           |

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

| Toelichting                                           | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                              |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De zone voor bijgebouwen mag volledig bebouwd worden. | Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven. (zone waar bestaande stallingen staan) |

### 2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. | De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter maximaal 3,00 meter. |

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting                 | Stedenbouwkundig voorschrift                                      |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Dit heeft geen toelichting. | De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. |

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting                                                                                                                                                  | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen betreffende 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> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. |
| Zaken betreffende duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.       | Een regenwaterput van 10.000 L met recuperatie van het water is verplicht.                                                                                                                                                                                                                                 |

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn, enkel aansluiting van de grond met het straatniveau is nuttig. | Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan. |

### 3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden. De volledige achtertuin dient met groen aangelegd te worden. | Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen.<br>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.<br>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. | Binnen de zone van de tuin (aangeduid op het verkavelingsplan) mag een beperkte tuinberging (32 m <sup>2</sup> ) 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. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3,00 meter bedragen. |

### 3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting                                                                                                               | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen. | <b>AARD</b><br>De perceelsgrenzen worden afgesloten met een muur van maximum 2,50 m hoogte. Tot ten minste 3 meter voorbij de achtergevel van het opgerichte gebouw. De rest van de perceelgrenzen mogen afgesloten worden met houten schuttingen of metalen stijlen met een betonplaat onderaan en daarboven een tralie van maximum 2,00 m |
| Parkeerplaats is zeer belangrijk aangezien parkeren langsheen de Brakelsesteenweg verboden en onmogelijk is.              | <b>OPRIT</b><br>De oprit wordt gerealiseerd in open materialen of materialen geplaatst met open voeg, zodat het hemelwater vrij in de grond kan dringen.                                                                                                                                                                                    |

006938  
22 JUL 2014

infrax

vervoer | gas, gas, elektriciteit, water en riolering

Lubbeek, 07 juli 2014

College van Burgemeester en Schepenen

Contactpersoon:

LPC Riolering

Tel:

016/84.12.69

Van en te

Fax:

070/69.80.80

1785 MERCHTEM

Mail:

lpc.rio@infrax.be

Uw bericht van 2/06/14

Onze referte:

1400579

Uw referte 712

Info

**Betreft: Advies verkavelingsaanvraag - dossier 145137**

**Donckerwolke - Leirens voor MERCHTEM Ten Houte 1/C/44r en 44l**

Geachte,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag voor bovenvermelde verkaveling, zenden wij u in bijlage een kopie van ons schrijven aan de verkavelaar in verband met de offerte voor het uitvoeren van de noodzakelijke rioleringswerken.

Zodra wij de betaling ontvangen, maken wij u een attest van betaling over.

Met de meeste hoogachting,



Johan Proesmans  
Afdelingshoofd Riolering

Bijlage: verkavelingsreglement