



aangepast SC dd. 06/11/2023

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.	Hoofdbestemming: residentieel wonen Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De oprichting van nieuwe meergezinsgebouwen is verboden. De verbouwing en uitbreiding van een bestaande vergunde of vergund geachte eengezinswoning tot meergezinsgebouw is verboden.

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 kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen alsook verblijfsrecreatie, in zoverre zij: 1° ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming; 2° geen abnormale licht-, geur- of lawaaihinder veroorzaken voor de omgeving; 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 40m ² . De oprichting van gebouwen met een commerciële bestemming, zelfs gedeeltelijk, is verboden.



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
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
De niet bebouwde delen zullen ingericht worden als tuin.	De niet bebouwde delen zullen ingericht worden als tuin met groenaanplantingen.

2.4. NUTSVORZIENINGEN

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.

2.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/



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 minimum en maximum 9,00 m (= de breedte van de bouwstrook). Bouwdiepte maximaal 17,00 m conform de bouwzone op verkavelingsplan. Maximaal te bebouwen oppervlakte conform de bouwzone op verkavelingsplan.

3.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting overeenkomstig de bestaande bebouwing in de omgeving en rekening houdende met het landelijk karakter.	Bouwdiepte: - Gelijkvloers maximaal 17,00 m - Verdieping maximaal 13,00 m Dakvorm: - Plat dak of hellend dak met een dakhelling van de dakvlakken tussen 0° - 45° - Plat dak verplicht bij eventuele aanbouwen. Vloerpeil: - Het peil van de afgewerkte vloer is maximaal 0,30 m boven straatniveau (hoogste punt).

3.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Maximale nokhoogte is vastgelegd.	Hoogte gemeten tussen het bestaande grondpeil en onderkant nok bedraagt max. 11,00 m .

3.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Maximale kroonlijsthoogte is vastgelegd.	Zowel bij gebouwen met plat dak als met schuin dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,50 m .



3.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt binnen deze verkaveling ruimte gelaten voor de architect en de bouwheer om een keuze te maken tussen de te gebruiken materialen en vormgeving van de woning. Dakvlakvensters hebben geen invloed op het basisprofiel. Daarom zijn deze toegestaan indien beperkt in oppervlakte. Het opwekken van duurzame energie wordt aangemoedigd.	- Schuine daken : Pannen, (kunst-)leien, zink - Platte daken : roofing, elastisch rubber, grind of groene daken. Dakuitbouwen zijn niet toegelaten. Zonnepanelen kunnen voorzien worden conform het vrijstellingenbesluit.

3.6. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen deze verkaveling wordt gekozen voor open bebouwingen. Dit zorgt voor de beste integratie in de omgeving.	De loten zijn bestemd voor open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

3.7. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt binnen deze verkaveling ruimte gelaten voor de architect en de bouwheer om een keuze te maken tussen de te gebruiken materialen en vormgeving van de woning.	Buitengevels worden opgetrokken in duurzame materialen. Alle gevels in gevelbaksteen en/of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal (max. 20% van de oppervlakte per gevel).

3.8. 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 verkavelingsontwerp weergegeven. - Voorgevel op voorgevelbouwlijn; - Achtergevel op min. 9 m uit de voorgevel; - Zijgevels op minimum 3,00 m van de perceelsgrens, er mag geschoven worden met de bouwzone van 9,00m breedte. Niet verplicht de volledige bouwzone te bebouwen. Voorgevelbouwlijn op 8,00 m uit ontworpen rooijlijn en 17,00 m uit as weg , zoals getekend op het verkavelingsontwerp.



3.9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal bouwlagen is vastgelegd.	Hoofdgebouwen met schuin dak bestaan uit maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping. Hoofdgebouwen met plat dak bestaan uit maximaal twee bouwlagen, zonder dakverdieping.

3.10. 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.

3.11. UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

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.

3.12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen kunnen in beperkte mate voorzien worden, hierbij moet de gewestelijke verordening hemelwater nageleefd worden.	Terrassen behoren tot de niet-overdekte constructies en verhardingen die samen max. 70 m² bedragen per lot. 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.

3.13. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de uniformiteit in de bouwvolumes niet te verstoren worden aan uitsprongen voorwaarden opgelegd.	Geveloversteken in voor- en of achtergevel worden toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte. Dakoversteken reiken max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



3.14. HARMONIEREGEL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het oprichten of verbouwen van woningen en andere hoofdgebouwen die de harmonie in de nabije omgeving verstoren is verboden.	Aldus worden stedenbouwkundige aanvragen, die het bouwen, het verbouwen, het uitbreiden en/of het regulariseren van hoofdgebouwen voorzien, beoordeeld in functie van hun samenhang met het referentiebeeld van de nabije omgeving. Deze beoordeling gebeurt aan de hand van de hoofdkenmerken van de voorgestelde bebouwing, namelijk het bouwvolume, de positie, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, het materiaalgebruik, de dakvorm en de in- en uitsprongen. De voorgestelde bebouwing wordt daarbij steeds als geheel bekeken, met abstractie van de individuele kenmerken, waarbij wordt beoordeeld: - of de ruimtelijke draagkracht van de nabije omgeving niet wordt overschreden; - of de voorgestelde bebouwing op kwaliteitsvolle wijze rekening houdt met het referentiebeeld van de nabije omgeving, zodat de harmonie in de nabije omgeving niet wordt verstoord. De aanvrager dient in een verklarende nota bij de aanvraag de nodige argumentatie ter zake aan te reiken. Bij oprichting, verbouwing en uitbreiding van bestaande, niet-vrijstaande woningen en andere hoofdgebouwen, <u>moet</u> de gevelopbouw en gevelgeleding, de dakvorm, de materiaalkeuze, de uitsprongen en insprongen, in harmonie zijn met de aanpalende bebouwing.



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 en versterken. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken.	In de voortuinstrook mogen enkel de strikt noodzakelijke voorzieningen voor toegang waaronder tuinpaden en oprit verhard worden, omrand door groenruimte. Ze behoren <u>niet</u> tot de niet-overdekte constructies en verhardingen die samen max. 70 m² bedragen per lot.
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	De ligging van de perceelstoegang is vastgelegd op het verkavelingsplan. 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 afwaten naar de tuin en een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

4.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde delen zullen ingericht worden als tuin.	De niet verharde delen zullen ingericht worden als groene ruimte.
	De aanplantingen dienen minimum 80% te bestaan uit karakteristieke soorten zoals wordt aangegeven in de lijst in bijlage.

4.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groeneareaal dient optimaal gevrijwaard te worden.	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 en versterken. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken.	In de zijtuinstrook mogen enkel de strikt noodzakelijke voorzieningen voor toegang waaronder tuinpaden en oprit verhard worden, omrand door groenruimte. Ze behoren niet tot de niet-overdekte constructies en verhardingen die samen max. 70 m² bedragen per lot.
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	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 afwaten naar de tuin en een onmiddellijke bezinking mogelijk is.



	Een open carport met plat dak (max. 3m hoog) mag voorzien worden in de zijtuinstrook op min. 5m achter de voorgevellijn in het verlengde van de oprit, onder de voorwaarde dat door de aanvrager een verklaring wordt voorgelegd, ondertekend door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de carport zal worden opgericht, waaruit blijkt: -dat de eigenaar van het aanpalende perceel kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager ; -dat het de eigenaar van het aanpalende perceel bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een carport, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot overname van de voorgevellijn van deze carport. Open carports in de zijtuinstrook en vrijstaande constructies in de zone voor bijgebouwen mogen samen max. 60 m² per lot innemen.
--	---

4.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde delen zullen ingericht worden als tuin.	De niet verharde delen zullen ingericht worden als groene ruimte De aanplantingen dienen minimum 80% te bestaan uit karakteristieke soorten zoals wordt <u>aangegeven in de lijst in bijlage</u> Op lot 3 is er een open gracht aanwezig die behouden dient te blijven, dit kan op een gewijzigde plaats in de zijtuinstrook (zie ook last bij de verkavelingsvergunning).

4.3. ACHTERTUINSTROOK

4.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren en versterken. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken. De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	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. Andere niet-overdekte constructies en verhardingen (eventuele terrassen, oprit, zwembijver ed.) mogen samen <u>max. 70 m²</u> bedragen per lot.

4.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde delen zullen ingericht worden als tuin.	De niet verharde delen zullen ingericht worden als groene ruimte De aanplantingen dienen minimum 80% te bestaan uit karakteristieke soorten zoals wordt <u>aangegeven in de lijst in bijlage</u>.



4.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor gebouwen op het verkavelingsplan (zie bouwzone op het plan). Zone werd ingericht op 6m achter de achtergevelbouwlijn om de strikt noodzakelijke toegangen te beperken en lange opritten te vermijden Beperkte bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals berging, overdekt terras, poolhouse, sauna... 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.	<u>Inplanting:</u> Bestemming als bergplaats in de zone voor bijgebouwen cfr. zone op het verkavelingsplan op minstens 6m achter de ontworpen achtergevelbouwlijn (bouwzone is niet verplicht vol te bouwen). Achter de achtergevel is nog minimaal 6m beschikbare tuin. Inplanting op de zijdelingse perceelsgrens of op min. 1m uit de zijdelingse perceelsgrens. Open carports in de zijtuinstrook en vrijstaande constructies in de zone voor bijgebouwen mogen samen max. 60m² per lot innemen. <u>Bouwvolume:</u> - Bijgebouwen op de perceelsgrens: max. 3,00 m hoogte met plat dak - Vrijstaande bijgebouwen op min. 1m uit de perceelsgrens: max. 3,00 m hoogte met plat of schuin dek <u>Materiaalgebruik:</u> De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Alle gevels dienen opgetrokken te worden in duurzame materialen.



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.	Op de perceelsgrens mag enkel een groene streekeigen scheiding (haag) eventueel in combinatie met een draadafsluiting aangebracht worden. De afsluitingen zijn max. 2m hoog in de zij- en achtertuin en <u>max. 1m hoog in de voortuin.</u>

4.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende privacy te garanderen is een degelijke afsluiting aangeraden.	De afsluitingen zijn max. 2m hoog in de zij- en achtertuin. Het gebruik van betonplaten, coniferen, tuilmuren of houten panelen is verboden.

4.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kleine tuinconstructies mogen in de tuinstrook geplaatst worden. Opgeslagen materialen mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het gaat om een groen gebied waar de plaatsing van buitenverlichting een effect kan hebben op de aanwezige fauna.	Kleine tuinconstructies zijn bvb. een brievenbus, bbq of speeltuig. Opslag van allerhande bij de woning horende materialen en materieel mag tot max. 10m ³ . Buitenverlichting dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Het gebruik van verlichting die naar beneden is gericht is verplicht, in combinatie met een goed doordachte plaatsing ervan. Groenvoorwaarden: -Bij een latere bouw aanvraag voor elk apart lot moet er in elke voortuinzone minimaal 1 inheemse hoogstamboom 1ste grootte B maat 16/18. In elke achtertuin moet er minimaal 1 inheemse hoogstamboom van 1ste grootte B maat 16/18 voorzien worden. -Langs de perceelsgrenzen mag geen betonnen of houten schutting geplaatst worden. Een draadafsluiting moet aangevuld worden met een inheemse haag voorzien worden. -Tegen de achterste perceelsgrens moet volledig of gedeeltelijk een inheemse groenbuffer of bredere gemengde haag voorzien worden. -Voor hagen en groenbuffers mogen er geen laurier-, conifeer-, of rhododendronsoorten gekozen worden. -Op lot 3 moeten de bestaande bomen langs de gracht allemaal behouden blijven. Deze bomen mogen niet beschadigd worden. -In de voor-en achtertuinzone is het niet toegestaan om kunstgras aan te leggen. -Bij een latere bouw aanvraag van elk lot moet er een beplantingsplan bijgevoegd worden. Het beplantingsvoorstel kan vooraf voorgelegd worden aan de gemeentelijke groendienst. -Belangrijk is dat een latere oprit niet ten koste mag gaan van de straatbomen. Deze bomen moeten behouden blijven en geen schade oplopen van bouw-of verhardingswerken. Een latere oprit moet op minimaal 3meter van de stam verwijderd blijven. -Voor de uitvoering van de verkavelingsvergunning mogen er geen groenelementen verwijderd of beschadigd worden.



Bijlage: karakteristieke beplanting

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Beuk	Fagus sylvatica
Bosaalbes	Ribes rubrum
Boswilg	Salix carprea
Brem	Cytisus scoparius
Duindoorn	Hippophae rhamnoides
Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna
Es (gewone)	Fraxinus excelsior
Gelderse roos	Viburnum opulus
Gele kornoelje	Cornus mas
Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus
Gewone vlier	Sambucus nigra
Gewone vogelkers	Prunus padus
Haagbeuk	Carpinus betulus
Hazelaar	Corylus avellana
Hulst	Ilex aquifolium
Iep (Gladde- /veld- of ruwe-/berg)	Ulmus sp. (U.minor of U.glabra)
Jeneverbes	Juperinus communis
Kraakwilg	Salix fragilis
Kruipwilg	Salix repens
Kruisbes	Ribes uva-crispa
Okkernoot	Juglans regia
Rode kornoelje	Cornus sanguinea
Ruwe berk	Betula pendula
Schietwilg	Salix alba
Sleedoorn	Prunus spinosa
Spaanse aak (ook: Veldesdoorn)	Acer campestre
Tamme kastanje	Castanea sativa
Taxus	Taxus baccata
Vuilboom (=Sporkehout)	Rhamnus frangula
Wegedoorn	Rhamnus cathartica
Wilde appel	Malus sylvestris
Wilde gagel	Myrica gale
Wilde kardinaalsmuts	Euonymus europaeus
Wilde liguster	Ligustrum vulgare
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia
Wilde mispel	Mespilus germanica (Reeds lang ingeburgerde mediterraan)
Wilde peer	Pyrus pyrausta
Wilg	Salix sp.
Wintereik	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Witte Els	Alnus incana
Zachte berk	Betula pubescens
Zoete kers (Boskers)	Prunus avium
Zomereik	Quercus robur
Zomerlinde	Tilia platyphyllos
Zwarte bes	Ribes nigrum
Zwarte els	Alnus glutinosa
Zwarte moerbeï	Morus nigra

Handtekening(en)