

Stedenbouwkundigevoorschriften

1. Gebouw 1.1. Oppervlakte

Toelichting	voorschriften
Er is gekozen voor een standaardindeling voor open bebouwingen. De maximale bouwzone is 20 meter diep. De zijdelingse grenzen van de bouwzones liggen telkens op 5,00 meter van de bestaande perceelsgrenzen. De maximale voorgevelbreedte is min. 8m en max. 2/3 van de kavelbreedte gemeten op de voorgevellijn. (zoals aangeduid op het plan) De voorgevelbouwlijn ligt evenwijdig met de rooilijn van de Boswachtersdreef en ligt op 10 meter achter de rooilijn.	De maximale voorgevelbreedte is min. 8m en max. 2/3 van de kavelbreedte gemeten op de voorgevellijn 20m. (zoals aangeduid op het plan) Er mag maximaal gebouwd worden binnen de maximale bouwzone : • Voorgevelbouwlijn: 10,00m achter rooilijn; • Zijgevellijnen: 5,00m tot perceelsgrenzen; • Diepte maximale bouwzone: 20,00m; • Maximale bouwdiepte: 20,00m; • Max. bebouwde oppervlakte: 250m². De nieuwbouwwoning is vrij in te planten binnen de maximale bouwzone. De voorgevel ligt wel op de voorgevelbouwlijn, zoals aangeduid op het plan. De volledige oppervlakte van de woning dient binnen de maximale bouwzone te vallen.

1.2. volume

Toelichting	voorschriften
Er is gekozen voor een standaardindeling voor open bebouwingen.	De maximale voorgevelbreedte is min. 8m en max. 2/3 van de kavelbreedte gemeten op de voorgevellijn 20m. (zoals aangeduid op het plan) Er mag maximaal gebouwd worden binnen de maximale bouwzone : • Voorgevelbouwlijn: 10,00m achter rooilijn; • Zijgevellijnen: 5,00m tot perceelsgrenzen; • Diepte maximale bouwzone: 20,00m; • Maximale bouwdiepte: 20,00m; • Max. bebouwde oppervlakte: 250m². De nieuwbouwwoning is vrij in te planten binnen de maximale bouwzone. De voorgevel ligt wel op de voorgevelbouwlijn,

	zoals aangeduid op het plan. De volledige oppervlakte van de woning dient binnen de maximale bouwzone te vallen. Maximale bouwhoogtes : • Maximale kroonlijsthoogte: 7,00m; • Maximale nokhoogte: 11,00m; • Zowel platte als schuine daken zijn mogelijk Vloerpeil: Max. 0,30m boven straatniveau Erkers worden toegelaten vanaf 2,5m boven het straatniveau. Dit met een maximale uitsprong van 0,5m t.o.v. de gevelbouwlijn en maximaal over de volledige breedte van de voorgevel.
--	--

1.3. Nokhoogte

Toelichting	voorschriften
	Maximale nokhoogte bedraagt 11,00m.

1.4. kroonlijsthoogte

Toelichting	voorschriften
	Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,00m

1.5. Dakuitvoering

Toelichting	voorschriften
Er is gekozen voor een standaard dakuitvoering voor open bebouwingen.	Dakhelling ligt tussen 0° en 45°. Binnen het maximale bouwprofiel is de dakvorm vrij te kiezen. Zowel platte daken als schuine daken zijn toegelaten. Dakvensters en dakkapellen zijn toegelaten in het voorste en achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakvensters of –kapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakvensters en –kapellen is maximaal 2/3 van de gevelbreedte van de woning.

1.6. Type gebouw

Toelichting	voorschriften
Open ééngezinswoning.	Er wordt slechts één open ééngezinswoningen per lot toegelaten. Voorzieningen voor eventueel inwonende

	hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning, de zogenaamde 'zorgwoning'. Voor de definitie en toepassing van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2. de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².
--	---

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting	voorschriften
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 residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeplesiering in lichte kleur of baksteen geleverd in lichte kleur, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. De gevels mogen voor een beperkte oppervlakte afgewerkt worden met hout, metaal, pannen,... DAKVORM en -BEDEKKING Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving. Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of leien. Voor de bedekking van platte daken : dakvilt/bitumen. Installaties bv groene energie (bv. zonnepanelen, zonneboilers,...) zijn toegelaten op zowel schuine als platte daken. Groendaken zijn eveneens toegelaten.

1.8. Inplanting

Toelichting	voorschriften
Binnen de verkaveling wordt een maximale bouwbreedte en bouwdiepte vooropgesteld.	Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de hoofdgebouwen vastgesteld en aangeduid:

	• VOORGEVELBOUWLIJN: De voorgevelbouwlijn is evenwijdig met de rooilijn van De Nachtegaal genomen. Deze voorgevelbouwlijn ligt op 10m achter de rooilijn. • De maximale bouwbreedte is 30 20m (2/3 van de kavelbreedte) en minimaal 8m. • Alle loten dienen minimale zijtuinstroken te respecteren van 5,00m tot de zijdelingse perceelsgrenzen. • De max. bebouwde oppervlakte is 250m². • Er mag maximaal gebouwd worden binnen de maximale bouwzone : - Voorgevelbouwlijn: 10,00m achter rooilijn; - Zijgevellijnen: 5,00m tot perceelsgrenzen ; - Diepte maximale bouwzone: 20,00m; - Maximale bouwdiepte: 20,00m; - Max. bebouwde oppervlakte: 250 m² • De nieuwbouwwoning is vrij in te planten binnen de maximale bouwzone met de voorgevel op de voorgevelbouwlijn. De volledige oppervlakte van de woning dient binnen de maximale bouwzone te vallen. • ACHTERGEVEL: De achtergevel bevindt zich op maximaal 20,00 meter achter de voorgevelbouwlijn.
--	---

1.9 Aantal bouwlagen

Toelichting	voorschriften
Er werd gekozen voor een standaardtypologie voor open bebouwingen.	Standaardtypologie voor open bebouwingen: Maximaal 2 verdiepingen (GLV + 1e verdieping) + optioneel 1 verdieping (zolderverdieping) onder schuin dak

1.10 Ondergrondse gedeelte

Toelichting	voorschriften
	Voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Hellende op- en/of afritten naar het

	ondergronds gedeelte zijn verboden.
--	-------------------------------------

1.11. Uitbouw (veranda, carport

Toelichting	voorschriften
Geen specifieke zone voor uitbouwen	Uitbouwen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

1.12. Terrassen

Toelichting	voorschriften
Terrassen mogen voorkomen op de platte daken boven het gelijkvloers.	Terrassen mogen voorkomen op de platte daken van het gelijkvloers op voorwaarde dat ze waterdoorlatend uitgevoerd worden en de onderliggende dakconstructie voldoende draagkrachtig is.

1.13 Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	voorschriften
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen.	Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zicht binnen het toegelaten bouwvolume bevinden. In het voorgevelvalk zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden: • Maximumuitsprong van 0.50m • Op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of – bij afwezigheid hiervan – boven de kruin van de +0.20m • Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur • Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden: • Maximumuitsprong van 0.50m • Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur • Luifels buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken toegelaten voor zover de uitsprong maximaal 1m bedraagt. Luifels in de voorgevel moeten zich op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of – bij afwezigheid hiervan – boven de kruin van de weg +0.20m bevinden.

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzone

2.1. Voortuinstrook

2.1.1. Verharding

Toelichting	voorschriften
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	Verhardingen voor de toegangen tot de autostaanplaats en de toegang tot het hoofdgebouw kunnen steeds worden toegelaten. Verharding in functie van parkeervoorzieningen bijkomend op verhardingen in functie van toegangen tot hoofd -en bijgebouwen is mogelijk, met dien verstande dat maximaal 1/5 van de totale oppervlakte van de voortuin ingenomen wordt door verhardingen. Er kan maximaal 1 aansluiting met de openbare weg voorzien worden. De aansluiting mag maximum 5m breed zijn voor de eerste 6m gemeten vanaf de rooilijn.

2.1.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschriften
Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de voortuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke en bosrijke karakter van de huidige omgeving dient optimaal gevrijwaard te worden.	De voortuinzone wordt vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

2.1.3. Constructies

Toelichting	voorschriften
In de voortuinstrook zijn alle constructies verboden.	Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.
Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor hoofdgebouwen op het verkavelingsplan.	

2.2. Zijtuinstrook

2.2.1. Verharding

Toelichting	voorschriften
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen	Per huiskavel kan de zijtuinstrook verhard worden in functie van de toegangen tot de

toegepast met een brede voeg.	autostaanplaats en de toegang tot het hoofdgebouw kan steeds toegelaten worden. Verharding dient minimum tot op 3m van de zijperceelsgrens verwijderd te zijn.
-------------------------------	---

2.2.2. Groenaanleg

Toelichting	voorschriften
Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de zijtuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke en bosrijke karakter van de huidige omgeving dient optimaal gevrijwaard te worden.	De zijtuinzone wordt vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

2.2.3. Constructies

Toelichting	voorschriften
Alle constructies zijn verboden. Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor gebouwen op het verkavelingsplan.	Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

2.3. Achtertuinstrook

2.3.1. Verharding

Toelichting	Voorschriften
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Enkel de gedeelten van de grond die als toegang tot de gebouwen worden aangewend mogen worden verhard. Daarnaast dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. De totale verharde oppervlakte blijft wel beperkt tot een maximum van 10% van de oppervlakte van de achtertuinzone (tussen maximale achtergevelbouwlijn en 10 meter dieper). De verhardingen moeten tot het strikte minimum worden beperkt en uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

2.3.2. Groenaanleg

Toelichting	voorschriften
Naast de noodzakelijke toegangen tot de	De tuinzone wordt vrij aangeplant met

woning wordt de achtertuinzone aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke en bosrijke karakter van de huidige omgeving dient optimaal gevrijwaard te worden.	groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).
---	--

2.3.3. Constructies

Toelichting	voorschriften
Alle constructies zijn verboden. Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor hoofdgebouwen op het verkavelingsplan.	Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

2.4. Afsluitingen op de perceelsgrens

2.4.1. Materiaal

Toelichting	voorschriften
Op de bestaande en nieuwe perceelsgrenzen dienen verplicht perceelsscheidingen te worden geplaatst. Bestaande perceelsscheidingen mogen behouden blijven in samenspraak met de buur.	Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen en/of groenaanplantingen mogelijk. Bestaande, vergunde, afsluitingen mogen behouden blijven of worden in samenspraak met de naburige eigenaar vernieuwd. De scheiding dient een groene scheiding te zijn. Afsluitingen mogen bestaan uit houten palen met dwarsplanken of -balken, palen met draadwerk en levende hagen. Onderaan worden geen betonplaten voorzien maar wordt een beperkte opening gecreëerd zodat fauna passeerbaarheid gegarandeerd kan blijven in de bosrijke omgeving. (zie ook "Uitvoeringswijze") Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.

2.4.2. Uitvoering

Toelichting	voorschriften
Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 1,40 meter (1,00 meter in voortuin). Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te	afmetingen: • Maximale hoogte 1,00m in voortuin • Maximale hoogte 1,40m in overige zones.

garanderen.	Onderaan de afsluiting dient voorzien te worden van een opening van 20cm of twee enkele gladde draden zodat de faunapasseerbaarheid voldoende gegarandeerd kan blijven in de bosrijke omgeving.
-------------	---

2.5. Andere voorschriften voor de tuinzone

Toelichting	voorschriften
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan (uitgezonderd voor het bouwen van een eventuele kelderverdieping). Hellende op- en afritten zijn verboden. • Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van het perceel moet onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw aangelegd worden als tuin met streekeigen hoogstammig en laagstammig groen, heesters e/of gras en als zodanig worden behouden. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. • Het bestaande groen is maximaal te behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van meter rond het hoofdgebouw. De inplanting van de constructie dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt. Het vellen van andere hoogstammige bomen is onderworpen aan de gemeentelijke verordening terzake. • Maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, opritten, openlucht zwembaden, terrassen, ... • Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard en dit

	met waterdoorlatende materialen. • Zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75m² en worden ingeplant op minimum 3m van de perceelsgrenzen. Het lozen van zwembadwater in grachten is niet toegelaten.
--	--

2.6. Andere

Toelichting	voorschriften
GELDENDE VOORSCHRIFTEN VOOR DE “ALS BOS TE BEHOUDEN GROENE RUIMTEN” (zie zonering op het verkavelingsplan) Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor hoofdgebouwen op het verkavelingsplan. Verhardingen zijn niet mogelijk binnen deze zone. De als bos te behouden groene ruimten moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing. Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap Natuur en Bos. Het omvormen van als bos te behouden groene zone naar tuin staat gelijk met ontbossing.	GELDENDE VOORSCHRIFTEN VOOR DE “ALS BOS TE BEHOUDEN GROENE RUIMTEN” (zie zonering op het verkavelingsplan) In de als bos te behouden groene ruimten mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daar geen omgevingsvergunning voor vereist is. Verhardingen zijn verboden in de zones die gemarkeerd werden als “als bos te behouden groene ruimte”. Verhardingen zijn enkel mogelijk in de te ontbossen zones. Binnen de als bos te behouden groene ruimten, aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag of de boomlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten. Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide beboste groene ruimten is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.

Namens het college,

Tine Vervisch
Algemeen directeur

Dirk Bauwens
Burgemeester