

Lees de voorschriften altijd samen
met de vergunning!

luc de rop

beëdigd landmeter-expert (LAN061228)
meetkundig schatter onroerend goed (VLABEL 005944911344)

03 385 03 18 - info@landmeterderop.be
ENKEL OP AFSPRAAK - St. Antoniusbaan 85 - 2980 Zoersel

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING (nieuwe verkaveling)

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen in woongebied en conform de onmiddellijke omgeving	Eengezinswoning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht 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 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit behoeft geen toelichting.	Over aparte bijgebouwen toegelaten. Met uitzondering van de onder punt 3.3 vermelde inrichtingselementen, dienen eventuele garages, bergplaatsen of hokken voorzien te worden in de zone voor hoofdgebouwen. In de 'te behouden beboste groene ruimte' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwvrije stroken worden als tuin aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.	Private tuinen.
De 'te behouden beboste groene ruimte' moet als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing.	Binnen 'te behouden beboste groene ruimte', 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., het aanplanten van tuinen siergewassen is er niet toegelaten.
Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.	Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan 'te behouden beboste groene ruimte' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.

**2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN****2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)****2.1.A. TYPOLOGIE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor vrijstaande bebouwing, conform de omliggende eigendommen.	Vrijstaande bebouwing (zoals weergegeven op ontwerpplan).

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen van woongebied en de onmiddellijke omgeving.	<p>Op het ontwerpplan wordt de zone voor hoofdgebouwen aangegeven: 17 meter diep, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen op</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> minimum 8 meter uit de rooilijn van De Berkenlaan<input checked="" type="checkbox"/> minimum 14,75 meter uit de as van De Berkenlaan; en<input checked="" type="checkbox"/> zoals aangeduid op het plan. <p>a) <u>Plaatsing van de gebouwen</u></p> <p>i) <u>Voorgevel</u> Eén zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven, moet:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel▪ zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn. <p>ii) <u>Achtergevel</u> Op minimum 8 meter achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.</p> <p>iii) <u>Zijgevels</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ minimum 3 meter uit de zijgrenzen▪ minimum 5m uit de waterloop, en▪ binnen de bouwstrook aangeduid op het plan. <p>b) <u>Afmetingen van de gebouwen</u></p> <p>i) <u>Voorgevel</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Minimum 8 meter, en▪ maximum zoals aangeduid op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	<p>HOOGTE Gemeten van het ontworpen vloerpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximaal 6,5 meter; aanblijfsel: maximaal 3,5 meter.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0,50 meter boven straatniveau.</p>



2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	GEVELMATERIALEN Gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering in lichte kleur, natuursteen; hout en zink met een maximum van 25% van het geveleppervlak; geen verglaasde bakstenen, geen vrijstaande blinde gevels. DAKVORM Schuin dak met een helling van minimum 35° en maximum 55°; of plat of bol dak. MATERIALEN VOOR BEDEKING VAN DE SCHUINE DAKEN Pannen, leien, riet, zink, koper of groendak.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestaande toestand van het terrein met vrij uitzicht naar het achtergelegen groen moet zoveel mogelijk behouden en gevrijwaard blijven; daarom wordt hier geopteerd om geen zone voor aparte gebouwen te creëren. De zone voor hoofdgebouwen is ruim voldoende om een garage/berging inpandig te voorzien.	Niet van toepassing: geen aparte gebouwen toegelaten. <i>max 75 m²</i> <i>max breedte 3 meter</i> <i>max nok hoogte 4,5 meter</i>

2.2.B. BOUVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit behoeft geen toelichting.	Niet van toepassing: geen aparte gebouwen toegelaten.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit behoeft geen toelichting.	Niet van toepassing: geen aparte gebouwen toegelaten.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	Alleen het gedeelte dat als toegang tot het gebouw wordt aangewend, mag verhard worden. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	Reliefwijzigingen worden niet toegestaan, met inbegrip van hellende op- en afritten. Enkel een gelijkgronds zwembad is toegelaten.



3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	Behoudens de toegangen tot de hoofd- en bijgebouwen, dient dit gedeelte als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Ander verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	In afwijking op voorgaande bepalingen, zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">▪ met een nekhoogte van maximum 3 meter;▪ met een bebouwde oppervlakte van maximum 12m²;▪ op te richten op minimum 2 meter uit de perceelgrenzen;▪ op minimum 5 meter uit de achtergevelbouwlijn.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	AARD Behoudens de afsluitmuurtjes voorzien in Art. 1.05.4° van de oorspronkelijke, algemene bepalingen van de Stedenbouwkundige Voorschriften, zijn alle constructies verboden . AFMETINGEN Draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

of haag