

## VIII STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

130/320 (02)



Voorwaardelijk  
goedgekeurd  
Schepencollege

22 JAN. 2018

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:

1. De stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast als volgt:

- kroonlijsthoogte hoofdgebouw max. 6,5m, nokhoogte max. 11,50m, dakvlak van gekoppelde woningen dient aan te sluiten.
- schrappen van de afmetingen van de dakvlakramen, toevoegen max. 25% van het dakvlak
- schrappen van de toelichting bij de 'uitgesproken stijlenmerken'
- gevels: toevoegen "25% van de zichtbare gevels mag worden afgewerkt met een ander duurzaam gevelmateriaal"
- ramen, deuren, garagepoorten: schrappen "rechthoekige of vierkante vorm" en "garagepoort in dezelfde kleur als ramen en deuren"
- toevoegen 'koper' bij toegelaten materialen waterafvoer en goten
- bijgebouwen: "max. 20m<sup>2</sup> per lot" wijzigen in "max. 10% van de perceeloppervlakte, beperkt tot 40m<sup>2</sup>"
- bijgebouwen: schrappen "in het verlengde van het hoofdgebouw, dus niet in het verlengde van de zijtuin"
- carports: uitbreiden "op minimaal 5m uit de voorgevelbouwlijn van de woning en van de aanpalende woning"
- bij het voorzien van toegangen tot het perceel dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen op openbaar domein

2. (...)

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VERKAVELING

## Vosselaar afdeling 1, sectie B, nummers 227B, 227C, 227D, 228A en 228B

### 1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

#### 1.1 NUTSVOORZIENINGEN

toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<i>Onder nutsvoorzieningen worden begrepen: elektriciteits- en gascabines, nutsleidingen, voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding en dergelijke meer.</i>	Nutsvoorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied mogen binnen elke zone worden voorzien, mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in hun omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

#### 1.2 TECHNISCHE INSTALLATIES

toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<i>Onder technische installaties worden begrepen: schoorstenen, lift- en trapkokers, zonnepanelen en zonneboilers, ventilatie- of luchtbehandelingsinstallaties en dergelijke meer. Balkons en uitkragende terrassen op de eerste of tweede verdieping vallen niet onder de noemer 'technische installatie'.</i>	Technische installaties kunnen, indien nodig voor de goede werking, uitsteken buiten het vooropgestelde gebouwprofiel. Dit voor zover de technische installaties de ervaring van de hoogte van het gebouvvolume niet wezenlijk beïnvloedt en zorgvuldig wordt ingepast in het architecturaal concept van de gebouwen.

#### 1.3 STREEKEIGEN BEPLANTING

toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<i>Als streekeigen soorten worden beschouwd: Beuk, Boswilg, Druivelaar, Gelderse roos, Gewone es, Haagbeuk, Hazelaar, Hondсроos, Hop, Hulst, Kamperfoelie, Kweepeer, Liguster, Lijsterbes, Meidoorn, Notelaar, Ruwe berk, Sleedoorn, Spork, Tamme kastanje, Vlier, Winterlinde, Zoete Kers, Zomereik, Zwarte bes, Zwarte els.</i>	Voor beplanting onder de vorm van heesters, hagen en bomen moeten streekeigen soorten worden gebruikt, die kenmerkend zijn voor Kempische Zandgronden.

## 2 VOORSCHRIFTEN PER ZONE

### 2.1 ZONE VOOR WONINGEN

#### BESTEMMING

toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder 'aan het wonen complementaire functies' worden verstaan kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening. De uitvoerder van deze activiteit is ook de bewoner.</p> <p>Voor 'zorgwonen' geldt de definitie zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarbij het de bedoeling is om één ondergeschikte woongelegenheden voor zorgbehoeften te creëren binnen een bestaande woning.</p> <p>De niet-bebouwde delen moeten onderdeel uitmaken van de tuin.</p>	<p>Volgende bestemmingen zijn binnen deze zone toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoofdbestemming: eengezinswoningen</li> <li>- nevenbestemming: Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals diensten en vrije beroepen zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li> <li>- de complementaire functie beslaat maximaal 50% van de totale vergunde vloeroppervlakte van het gelijkvloers</li> <li>- de uitvoerder van deze nevenactiviteit moet de bewoner zijn van de woning</li> <li>- horecafuncties zijn niet toegelaten.</li> </ul> </li> </ul> <p>Voor de delen die niet zijn ingenomen door bovengrondse bebouwing, gelden de bestemmingsbepalingen voor de tuin overeenkomstig art. 2.3.</p>

#### INRICHTING

TYPOLOGIE VAN DE BEBOUWING	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een bijgebouw is een van het hoofdgebouw vrijstaande constructie, die op zich niet voor bewoning dient, zoals (tuin)berging, garage of carports, schuilhok voor dieren, enzovoort. Dergelijke voorzieningen zijn enkel toegelaten in de daartoe voorziene zone in de tuin, overeenkomstig de voorschriften art. 2.3.</p>	<p>Halfopen woningen met uitzondering van een open woning op lot 6.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan in deze zone (vrijstaand van en niet geïncorporeerd in het hoofdvolume).</p>

INPLANTING VAN DE GEBOUWEN, BOUWVOLUME EN ARCHITECTUUR	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Het gebouw moet volledig binnen de zone worden ingeplant. De volledige inname van de zone is niet verplicht. Er moet wel aangesloten worden op de zijdelingse perceelsgren(s)(zen) waar wordt aangesloten op aanpalende woningen(en) (gekoppelde bebouwing).</i></p> <p><i>De voorste zonegrens geldt als verplichte bouwlijn. Ook minstens een gedeelte van de zijgevel moet op de zonegrens worden geplaatst, namelijk waar deze zonegrens paalt aan de zone voor voortuin.</i></p> <p><i>De hoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldniveau ter hoogte van de voorgevelbouwlijn.</i></p>	<p><b>PLAATSING</b></p> <p>De zonegrenzen gelden als uiterste bouwlijnen.</p> <p>Gekoppelde bebouwing is verplicht, met uitzondering van lot 6.</p> <p>Waar de zonegrens grenst aan de zone voor voortuin (art. 2.2) geldt de zonegrens als verplichte voorbouwlijn.</p> <p><b>VOLUME</b></p> <p>De volumering van de gebouwen voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- binnen de eerste 10,00 m van de zone: twee bouwlagen met hellend dak; zadeldak met dakhelling van 45° en nok evenwijdig aan de voorgevel; <i>max 6,50</i> kroonlijst op <i>6,00</i> m; <i>max 11,50</i> nok op <i>11,00</i> m</li> <li>- tussen 10,00 m en achterste zonegrens: maximaal twee bouwlagen, hellend dak van 45° of plat dak, maximale bouwhoogte van 6,00 m.</li> <li>- Terugsprong van min. 0,50 m in voorgevel mogelijk op ten minste 3,00 m uit de gemene muur.</li> </ul> <p>In de dakhelling van de voorgevel zijn enkel dakvlakramen, <i>afmeting 114 x 118 (cm)</i> toegelaten. <i>max 25% van het dakvlak.</i> Dakkapellen zijn niet toegelaten in de dakhellingen van de voorgevel.</p> <p>Per woninggroep moeten alle raam-, deur- en garagepoortopeningen in de voorgevel per verdieping gelijk worden uitgelijnd.</p> <p>Terrassen, balkons en/of erkers in de voor- of zijgevel zijn niet toegelaten. Terrassen, balkons en/of erkers in de achtergevel moeten binnen het maximale bouwvolume vallen.</p> <p><b>ARCHITECTUUR</b></p> <p>De architectuur moet hedendaags en sober zijn, zonder uitgesproken stijlkenmerken.</p>
<p><del>Uitgesproken architecturale stijlkenmerken worden niet toegelaten, bijvoorbeeld onder de vorm van gevelomamenten (vensterluiken, zichtbare gevelankers, gevelverlichting, lijsten, lateien, boordstenen en</del></p>	

~~dergelijke), specifieke vormen van gevelopeningen, specifieke raamindelingen, enzovoort.~~

\*  
25% van de zichtbare gevels mag worden afgewerkt met een ander duurzaam gevelmateriaal.

MATERIALEN EN VORMGEVING

Gevels

- Gevelsteen of gevebepleistering. \*
- Wachtgevels kunnen worden opgetrokken met snelbouwsteen, waarbij de wachtgevel bestaat uit twee bladen in geperforeerde baksteen met een isolatie ertussen, mits aanbouw is verzekerd.

Ramen, deuren, garagepoorten

Alle ramen, deuren en garagepoorten in voorgevel en zichtbare zijgevels:

- ~~rechthoekige of vierkante vorm~~
- ~~garagepoort in dezelfde kleur als ramen en deuren~~
- toegelaten materialen:
  - aluminium
  - hout.

Dakbedekking

- Dakbedekking bestaat per woninggroep uit gelijke materialen.
- Hellende daken worden afgewerkt met donkergrijze dakpan, tegelpan of leien.
- Toegelaten materialen waterafvoer en goten:
  - aluminium
  - zink. + koper

INRICHTING VAN DE NIET-INGENOMEN DELEN	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
De niet-bebouwde delen moeten als onderdeel van de achtertuin worden aangelegd.	Voor de delen die niet zijn ingenomen door bovengrondse bebouwing, gelden de inrichtingsbepalingen voor de aansluitende zone voor tuinen (art. 2.3).

2.2 ZONE VOOR VOORTUINEN

BESTEMMING

toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
	Private tuinen, onder de vorm van groenaanleg met paden en toeritten.

INRICHTING

toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Voor elk van de gebouwgroepen moet het geheel van de voortuinstrook, over de loten heen, het karakter hebben van één gemeenschappelijke voortuin, wat zich doorvertaalt in groenaanleg, verhardingen en afsluitingen.</i></p> <p><i>Tot de normale tuinconstructies van een voortuin horen: paden en opritten, brievenbussen, zitbanken en tuinornamenten zoals fonteinen en beelden.</i></p>	<p><b>GROENAANLEG</b></p> <p>Minstens 2/3 van de zoneoppervlakte moet worden aangelegd met groenaanleg; max. 1/3 kan worden ingenomen door verhardingen voor paden en toeritten.</p> <p>Voor hagen, bomen en heesters moeten streekeigen soorten worden gebruikt.</p> <p><b>VERHARDINGEN</b></p> <p>Verhardingen beperken zich enkel tot de realisatie van toeritten en paden en worden zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p><b>AFSLUITINGEN</b></p> <p>Geen, of beukenhaag, al dan niet verstevigd met paal en draad, van max. 1,20m hoog.</p> <p>Doorgangen in afsluitingen mogen worden voorzien van een open hekwerk.</p> <p><b>BEBOUWING</b></p> <p>Behoudens kleine tuinconstructies die tot de normale uitrusting van een voortuin worden behoren, zijn geen andere constructies of bebouwing toegelaten.</p>

2.3 ZONE VOOR TUINEN

BESTEMMING

toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Private tuinen, onder de vorm van groenaanleg met paden, toeritten en terrassen en constructies die tot de normale tuinuitrusting van een woning horen.</p>

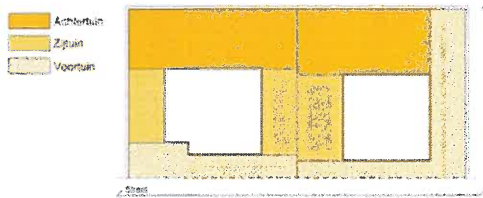
INRICHTING

toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>De oppervlakte van de tuin omvat zowel de zone voor tuin als de delen van de zone voor gebouwen die niet door bebouwing zijn ingenomen.</i></p>	<p><b>GROENAANLEG</b></p> <p>Minstens 2/3 van de tuin moet worden aangelegd met groenaanleg; max. 1/3 kan worden ingenomen door</p>

Onder niet-overdekte vaste tuinconstructies worden verstaan: vijvers, zwembaden, en dergelijke.

Onder bijgebouwen worden verstaan: tuinhuizen, serres, dierenhokken, poolhouse, en dergelijke meer.

grafische verduidelijking zijtuin en achtertuin



Door de garages/of carports op dergelijke wijze te ordenen komen zij gekoppeld voor aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

De hoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldniveau ter hoogte van de voorgevelbouwlijn.

verhardingen voor paden, toeritten en/of terrassen, niet-overdekte vaste tuinconstructies en bijgebouwen.

#### AFSLUTINGEN

- Keuze tussen:
  - geen
  - hagen of heesters, al dan niet versterkt met paal en draad
  - paal en draad
  - open hekwerken.
- Bij gekoppelde bebouwing kunnen aansluitend bij het hoofdgebouw, over een diepte van max. 3,00 m achter de achterbouwlijn, tuinmuren worden gezet, met een maximale hoogte van 2,20 m. Deze tuinmuren moeten afgewerkt zijn met hetzelfde materiaal als de achtergevel van het hoofdgebouw.

#### BIJGEBOUWEN

In de achtertuin is één bijgebouw toegelaten:

- ~~max. 20 m<sup>2</sup> per lot~~ *max 10% perceelsopp. beperkt tot 40 m<sup>2</sup>*
- max. hoogte 3,00 m
- in hout, glas of dezelfde materialen als het hoofdgebouw, of een combinatie hiervan.

Het bijgebouw dient geplaatst te worden:

- op minimaal 10,00 m van de achtergevel van de woning.
- ~~in het verlengde van het hoofdgebouw, dus niet in het verlengde van de zijtuin.~~
- tegen of op 1,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.

Bijkomend kan een gekoppelde carport voorzien worden mits volgende voorwaarden:

- de constructie wordt ingeplant in de zijtuin aansluitend met de zijdelingse perceelsgrens op minimaal 5,00 m van de voorgevelbouwlijn van de woning *en van de omliggende woning*
- maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m
- maximaal 6,00 m lang.

*Bij het voorzien van toegangen tot het perceel dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen op openbaar domein.*