
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELING

OMV_2023158425 – acht bouwloten met wegenis aanleg -

Loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	eengezinswoningen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het bestaande karakter van de omgeving te behouden wordt er geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor 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.	Eengezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: De woonfunctie blijft behouden. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50m ² .

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwkader definieert de uiterste grenzen waarbinnen het gebouwde volume dient in opgericht te worden.	<u>Lot 1, lot 2, lot 7, lot 8</u> Zoals weergegeven op het plan. Het schakelvolumen kan dienstdoen als leefruimte of garage. <u>Lot 3, lot 4, lot 5, lot 6</u> Zoals weergegeven op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld (nieuwe grondpeil ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens) tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek	<u>Lot 1, lot 2, lot 7, lot 8</u> De kroonlijsthoogte van hellende daken bedraagt minimaal 5,5m en maximaal 7,0m boven de nulpas van het gebouw, aan de achterzijde is een minimale hoogte van 3,0m boven de nulpas toegestaan. Aan de achterzijde is één bouwlaag met een plat dak toegestaan, ook mag het zadeldak worden doorgetrokken tot aan de kroonlijst van het gelijkvloers. De kroonlijst heeft

<u>Oppervlakte</u> De maximaal bebouwbare oppervlakte is aangeduid op het grafisch plan. <u>Aantal bouwlagen</u> Er worden drie bouwlagen toegelaten, waarbij de derde bouwlaag moet worden uitgevoerd als een zadeldak, om aansluiting te zoeken op de bestaande bebouwing. Er zijn op enkele kavels bijgebouwen voorzien in de vorm van een carport. <u>Oversteek t.o.v. het grondoppervlak</u> Nvt <u>Ondergronds gedeelte</u> Nvt <u>Uitbouw</u> Buiten de bouwzones is het maken van uitbouwen niet toegestaan.	daar een hoogte van maximaal 3,5m boven de nulpas. Elke aaneengesloten groep woningen heeft dezelfde kroonlijsthoogte. <u>Lot 3, lot 4, lot 5, lot 6</u> Bouwdiepte: Gelijkvloers: max. 12 m, Verdieping: max. 10 m De maximaal bebouwbare oppervlakte is aangeduid op het grafisch plan. Het hoofdvolume bestaat uit drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag moet worden uitgevoerd als een zadeldak. Aan de achterzijde is één bouwlaag met een plat dak toegestaan en/of doortrekking van het zadeldak. Nvt Nvt Buiten de bouwzones is het maken van uitbouwen niet toegestaan.
---	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<u>Nokhoogte</u> Qua bouwvolume wordt een architecturale eenheid beoogd. <u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld (nieuwe grondpeil ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens) tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek.	<u>Lot 1, lot 2, lot 7, lot 8</u> Totale bouwhoogte/nokhoogte: max. 11.5m. Schakelvolumen lot 1 en 2. Kroonlijsthoogte: max. 3.5m. Nokhoogte: max. 7.5m. <u>Lot 3, lot 4, lot 5, lot 6</u> Totale bouwhoogte/Nokhoogte: max. 11.5 m <u>Lot 1, lot 2, lot 7, lot 8</u> Kroonlijsthoogte: Gelijkvloers: max. 3.5m. Verdieping: max. 6.5 m <u>Lot 3, lot 4, lot 5, lot 6</u> De dakrandhoogte bedraagt voor de éénlaagse delen maximaal 4,0m en voor de tweelaagse delen maximaal 7,0m boven de nulpas van het gebouw. De kroonlijsthoogte van hellende daken bedraagt minimaal 6,0m en maximaal 7,0m boven de nulpas van het gebouw, aan de achterzijde is een

<u>Dakuitvoering</u> Het verkavelingsproject streeft een moderne, hedendaagse architectuur na. Voor de woningen mag qua hoofdvorm aansluiting worden gezocht op de bestaande omliggende bebouwing. <u>Materiaalgebruik</u> De materialen en dakvorm liggen gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden. <u>Technische installaties</u>	minimale hoogte van 3,0m boven de nulpas toegestaan. Aan de achterzijde is één bouwlaag met een plat dak toegestaan, ook mag het zadeldak worden doorgetrokken tot aan de kroonlijst van het gelijkvloers. De kroonlijst heeft daar een hoogte van maximaal 3,5m boven de nulpas. Elke aaneengesloten groep gebouwen dient dezelfde kroonlijsthoogte te hebben. Dakvorm: Vrij te kiezen. Indien een zadeldak zal de dakhelling min. 35° en max 45° bedragen. gevels: gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleuren of sierbeplesering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal. gemene muur: baksteen. bedekking van de schuine daken: pannen, leien, koper of zink. Alle technische installaties (zoals bv. Verwarmingsinstallatie, airconditioning, ventilatie,...) dient te voorzien binnen het maximum toegelaten bouwprofiel. Zonnepanelen. Energiebesparende installaties (zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen...) zijn toegelaten op het dak van de gebouwen. Op hellende daken dient de installatie geïntegreerd te worden in het hellende dakvlak. Op platte daken mag de installatie niet hoger dan 1m
--	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijk loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<u>Voortuin</u> Om het groene karakter van de verkaveling te bewaren worden verhardingen steeds tot een minimum beperkt. Noodzakelijke verhardingen voor onder meer toegangen en autostaanplaatsen zijn toegestaan. <u>Zijtuin</u>	Verhardingen moeten beperkt blijven tot noodzakelijke voorzieningen voor terrassen, tuinpaden, autostaanplaatsen/opritten en dienen te worden ingebed in de groenaanleg. Maximaal 50% van de voortuin mag verhard worden. De tuin dient hoofdzakelijk waterdoorlatend te zijn.

Om het groene karakter van de verkaveling te bewaren worden verhardingen steeds tot een minimum beperkt. Noodzakelijke verhardingen voor onder meer toegangen en autostaanplaatsen zijn toegestaan. <u>Achtertuintuin</u> Om het groene karakter van de verkaveling te bewaren worden verhardingen steeds tot een minimum beperkt. Daarom is in de achtertuinstrook enkel een verharding voor een terras toegelaten evenals een beperkt tuinpad.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot noodzakelijke voorzieningen voor terrassen, tuinpaden, autostelplaatsen/opritten en dienen te worden ingebed in de groenaanleg. De zone vóór de voorgevel van het bijgebouw mag worden verhard als autostaanplaats en/of toegang naar de autostaanplaats in het bijgebouw. De tuin dient hoofdzakelijk waterdoorlatend te zijn. <u>Lot 1, lot 2, lot 7, lot 8</u> Achter de achtergevelbouwlijn is een terras-verharding toegestaan met een maximale diepte van 4m over de volledige breedte van het hoofdgebouw. <u>Lot 3, lot 4, lot 5, lot 6</u> Verhardingen moeten beperkt blijven tot noodzakelijke voorzieningen voor terrassen en dienen te worden ingebed in de groenaanleg. De tuin dient hoofdzakelijk waterdoorlatend te zijn.
--	---

3.3. GROENAAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<u>Voortuintuin</u> Om te voorkomen dat er een rommelig of onduidelijk beeld ontstaat dient de voortuinstrook op een duidelijke en samenhangende manier te worden begrensd. <u>Zijtuin</u> Om het groene karakter van de verkaveling te bewaren wordt de tuin maximaal als groene ruimte aangelegd. <u>Achtertuintuin</u> Om het groene karakter van de verkaveling te bewaren wordt de tuin maximaal als groene ruimte aangelegd.	De niet-verharde en niet bebouwde delen van het perceel worden verplicht aangelegd als tuin en als zodanig onderhouden. De niet-verharde en niet-bebouwde delen van het perceel worden verplicht aangelegd als tuin en als zodanig onderhouden. De niet-verharde en niet bebouwde delen van het perceel worden verplicht aangelegd als tuin en als zodanig onderhouden.

3.4. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<u>Voortuintuin</u> Gezien de beperkte tuinoppervlakte en in functie van de ruimtelijke beeldkwaliteit worden geen constructies toegestaan in de voortuinstrook. <u>Zijtuin</u> Gezien de beperkte tuinoppervlakte en in functie van de ruimtelijke beeldkwaliteit	Constructies in de voortuinzone zijn niet toegestaan, behalve de noodzakelijke verharding. <u>Lot 1, lot 2, lot 7, lot 8</u>

worden geen constructies toegestaan in de zijtuinstrook.	Constructies in de zijtuinzone zijn niet toegestaan behalve voor lot 1 en 2 in de vorm van een gekoppeld schakelvolumen.
<u>Achtertuintuin</u> Gezien de beperkte tuinoppervlakte worden slechts beperkte constructies toegestaan buiten de bouwzones.	<u>Lot 3, lot 4, lot 5, lot 6</u> Constructies in de zijtuinzone zijn niet toegestaan behalve voor lot 3 en 6 in de vorm van een carport. Binnen de zone van de achtertuin, op een afstand van min. 1 meter van elke perceelsgrens, mag een beperkte tuinberging (max. 15 m², max. 3m nokhoogte) worden opgericht op voorwaarde dat deze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout.

3.5. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen	Op de perceelsgrenzen mag in principe enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Betonplaten zijn uitgesloten. Draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter. Bij specifieke ruimtelijke situaties omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

4. VEREISTE AFBRAKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Niet van toepassing

5. BUITEN DE VERKAVELING GEHOUDEN GEDEELTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Lot 10 en lot 11

6. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

Hemelwater dat afstroomt van verhardingen en gebouwen dient in de eerste plaats hergebruikt te worden. Het overtollige hemelwater dient afgevoerd te worden naar voorzieningen van buffering en infiltratie die zich bevinden in de gemeenschappelijke groene ruimte.

I. Richtlijnen met betrekking voor de bouwkeuzes

1. Woningen

✓ Het gelijkvloerse vloerpeil (veilig vloerpeil) van de op te richten woningen dient 46 cm (30 cm + 16 cm = waterdiepte) hoger te liggen dan het wegpeil van de voorliggende weg.

✓ Een verbod van openingen in de buitenwanden van de op te richten woningen onder het veilig vloerpeil.

✓ De kelders dienen te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem (zie watertoetsinstrument).

2. Hemelwaterverordening

✓ Voor wat betreft het aspect hemelwaterafvoer kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

✓ De noodoverloop van de hemelwaterputten wordt steeds aangesloten op de infiltratievoorziening.

3. Regenwaterputten

✓ In de GSV hemelwater wordt voorzien dat het hemelwater maximaal moet gebruikt worden. Meer specifiek worden hierin genoemd: aanvoerleidingen naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras indien aanwezig, van elke aan te sluiten woongegelegenheid. Dit dient duidelijk op de plannen weergegeven te worden. Ook bij andere gebouwen dan woningen moet hemelwater maximaal gebruikt worden voor laagwaardige toepassingen.

✓ De (regen)putten moeten waterdicht zijn en bovendien voorzien zijn van verankerde deksels. Zo voorkomt men immers dat overstromingswater insijpelt.

✓ De overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag. Deze terugslagklep behoort tot de private installatie en voorkomt dat bij regenweer vervuild regenwater terugvloeit in de regenwaterput.

4. Infiltratievoorziening

✓ Volgens de GSV hemelwater moet de infiltratievoorziening bovengronds zijn. Voor het plaatsen van een ondergrondse infiltratievoorziening moet een uitzondering aangevraagd worden. Deze kan enkel toegestaan worden als de aanvrager kan aantonen dat een ondergrondse aanleg onvermijdbaar is. De redenen kunnen zowel van juridische als technische aard zijn.

✓ De infiltratievoorziening dient bij voorkeur buiten de overstromingsgebieden aangelegd te worden.

✓ Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen. Deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

5. Waterdoorlatende verharding

✓ De aanleg van waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden volgens de beschrijvingen van het technisch achtergrondinstrument (zie bladzijde 53 en volgende).

✓ Een waterdoorlatende verharding bestaat uit een waterdoorlatende oppervlakteafwerking en een waterdoorlatende onderbouw. Een waterdoorlatende bestrating kan enkel geplaatst worden op een waterdoorlatende (onder)fundering.

✓ Waterdoorlatende verhardingen met een hellingsgraad kleiner dan 2% vallen eveneens onder het toepassingsgebied van de GSV hemelwater, maar worden niet opgenomen in de afwaterende oppervlakte.

✓ Indien een waterdoorlatende verharding in een helling van meer dan 2% ligt kan deze niet meer als waterdoorlatend beschouwd worden vanwege de afstroming van hemelwater.

6. Niet waterdoorlatende verhardingen

✓ Niet waterdoorlatende verhardingen die aangesloten zijn op een RWA-afvoersysteem moeten aangesloten worden op een infiltratievoorziening.

✓ Verhardingen die niet zijn aangesloten op een RWA-afvoersysteem maar waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert (dat minimaal een oppervlakte van één vierde van de afwaterende oppervlakte van de verharding moet hebben), vallen buiten het toepassingsgebied van de verordening.

7. Gemeentelijke riolering

✓ De beveiliging tegen terugslag (terugslagkleppen) behoort steeds tot de private installatie en wordt niet geplaatst op het openbaar domein.

8. Afsluitingen

✓ Het plaatsen van gesloten afsluitingen en/of andere constructies en/of reliëfwijzigingen, met als doel de vermindering van de natuurlijke komberging zijn verboden.

9. Terreinwerken

✓ Geen grondaanvullingen rondom de woning. Grondaanvullingen zijn enkel toegelaten om de toegankelijkheid tot de woning mogelijk te maken. De grondaanvullingen dienen beperkt te zijn in oppervlakte.

✓ Uitgegraven gronden moeten verplicht afgevoerd worden.

10. Buurhinder

✓ De werken mogen geen wateroverlast veroorzaken aan de buurpercelen.

II. Aanbevelingen voor de aanleg wegen, aanhorigheden en bouwkavels (zie watertoets.be)

Het watertoetsinstrument geeft volgende aanbevelingen wat betreft wegen en bouwkavels:

Verkaveling met wegenis

Verharde oppervlakten zoals voetpaden, parkings en inritten worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar de onverharde randzones en niet naar de riolering.

De overige verharde oppervlakte dient te worden gecompenseerd door een infiltratievoorziening (gracht, wadi, ondergrondse infiltratievoorziening) gedimensioneerd volgens de GSV (afhankelijk van de grootte van de wegenis en het aantal kavels). Enkel wanneer infiltratie verboden is, of wanneer aangetoond wordt dat infiltratie onmogelijk is, kan hiervan afgeweken worden en mag hemelwater gebufferd en vertraagd afgevoerd worden.

De infiltratievoorziening wordt bij voorkeur bovengronds aangelegd, op een zo natuurlijk mogelijke manier (gracht of wadi). Bij een ondergrondse infiltratievoorziening zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden. Een bovengrondse voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Indien infiltratie onmogelijk is

De buffervoorziening wordt bij voorkeur bovengronds aangelegd en waterdoorlatend zodat hemelwater toch nog de kans krijgt te infiltreren indien de omstandigheden dit toelaten.

De aanleg van riolering binnen de verkaveling moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen. Voor wat betreft het aspect grondwaterstroming worden de schadelijke effecten ondervangen indien voor bronbemalingen aan de bestaande reglementering wordt voldaan.

Aanvullend willen we er reeds op wijzen dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden:

- hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);
- indien geen gescheiden rioleringssysteem in de straat aanwezig is, moet het hemelwater (overloop hemelwaterput) en afvalwater minstens gescheiden afgevoerd worden tot op de perceelsgrens;
- de afwatering moet voldoen aan de GSV;

- per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;
- hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;
- verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.

Aanleg nieuwe weg

Het verkavelingsontwerp moet voldoen aan de code van goede praktijk voor rioleringen.

Het hemelwater afkomstig van de wegverharding dat opgevangen wordt in grachten mogen we aannemen dat de werken in overeenstemming zijn met de code van goede praktijk voor rioleringen dat het volgende over grachten vermeld op bladzijde 18 :

Een bijzondere vorm van afwateringssysteem en gelijktijdig een bronmaatregel zijn grachten. Enerzijds hebben grachten een bufferingsfunctie in combinatie met infiltratie en/of vertraagde afvoer bij normale weersomstandigheden en anderzijds hebben ze een afwateringsfunctie bij extreme neerslag. Hierbij is het van groot belang dat de grachten worden uitgevoerd als buffergrachten en niet als afvoergrachten. Om de bufferende werking te maximaliseren is het belangrijk dat de grachten zoveel mogelijk horizontaal worden aangelegd en opgedeeld in compartimenten. In hellende gebieden dienen de grachten dus in trapvorm te worden aangelegd. Elk compartiment kan worden behandeld als infiltratie- of buffervoorziening die vertraagd geledigd moeten worden.

7. ANDERE

Lot 9 andere functie: geen voorschriften