

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgelegde)  
gevoegd bij de verkavelingsaanvraag met ref. SH/VK/2019/00002, [V127](#),

OMV\_2019052030, ingediend door GHISLAIN Gisèle

en betrekking hebbende op een perceel/percelen gelegen te Bever,  
(sectie A nummers 113n,r)

Deze bijlage heeft voorrang op het verkavelingsplan.

Huidige voorschriften zijn van toepassing op de loten 1,2,3,4

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.  Per woongelegenheden dienen er minstens 2 parkeerplaatsen voorzien te worden op eigen terrein.

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrij beroep, kantoorfunctie, dienstverlening, ambacht, handel 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 100m <sup>2</sup> ; 3° de complementaire functie is niet-verkeersgenererend en mag geen hinder veroorzaken die de draagkracht van de woonzone overschrijdt

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Alle werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, en die in onderstaande voorschriften niet worden uitgesloten of beperkt (o.a. in oppervlakte), zijn toegestaan

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. De aanleg van het terrein zal gebeuren met de nodige aandacht en respect voor de omgeving en de natuur.	Private tuinen. De bouwvrije en niet-verharde zones worden ingevuld met streekeigen groen.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woontypologie tracht zich maximaal in te passen in haar omgeving. De mogelijkheid wordt geboden voor zowel half-open bebouwing als open bebouwing door het samenvoegen van 2 kavels.	Open of halfopen bebouwing met maximum 2 woonlagen. De op te richten halfopen bebouwingen vormen architecturaal een harmonieus geheel, met een wachtgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de loten 1 & 2 en 3 & 4.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none"><li>-De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.</li><li>-De bouwdiepte bedraagt maximum 15,00m op het gelijkvloers en maximum 12,00m op de verdieping.</li><li>-Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op minimum 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens of zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan.</li><li>-Keermuren, trappartijen van toegangspaden en verluchtingsopeningen voor kelders worden toegelaten in de bouwvrije strook tot zolang zij zich op meer dan 0,50m van de perceelsgrens bevinden.</li><li>-Op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de loten 1 &amp; 2 en 3 &amp; 4, kan een scheidingsmuur worden opgericht van maximum 2m hoogte en maximum 3m lengte, vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw.</li></ul>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om inrijmogelijkheden in de woningen op de aanpalende percelen te voorkomen, moeten alle mogelijke technische maatregelen genomen worden.	<b>GABARIT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>-Bij gebruik van hellende daken bedraagt de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst 4,00m ± 1,50m, de helling van de dakvlakken ligt tussen 25° en 45° (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende dakhelling hebben)</li><li>-Bij gebruik van uitsluitend platte daken wordt de maximum kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst maximum 6,50m.</li><li>-Het gabarit van de eerste woning, waarvan de aanvraag ontvankelijk en volledig is verklaard, is maatbepalend voor de andere gekoppelde woning wat betreft kroonlijsthoogte en dakhelling langs de voorzijde.</li></ul>

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	<b>GEVELMATERIALEN</b> Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouw, moeten worden opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.  <b>DAKVORM</b> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Alle werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, en die in onderstaande voorschriften niet worden uitgesloten of worden beperkt (o.a. in oppervlakte), zijn toegestaan. De bijgebouwen van lot 1 & 2 en lot 3 & 4 mogen gekoppeld worden op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume en de bouwhoogte van de bijgebouwen worden beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	-De maximale hoogte (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw) bedraagt 3,50m.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<b>MATERIALEN</b> Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouw, moeten worden opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De provinciale verordening hemelwater moet nageleefd worden.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het ontwerp dient zich maximaal in te passen in het aanwezige reliëf.	<ul style="list-style-type: none"><li>-Reliëfwijzigingen dienen beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de inplanting van de woning, terras en watertoets.</li><li>-Een beperkte afwijking in het reliëf van max 0,5m kan in de bouwvergunning worden toegestaan (normalisatie van het terrein tussen het ontworpen vloerpeil en het bestaande maaiveld).</li><li>-Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten op minder dan 0,5m van de perceelsgrens, tenzij de reliëfwijziging in overleg met de aanpalende eigenaars gebeurt.</li></ul>

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	<ul style="list-style-type: none"><li>-Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximum 30m<sup>2</sup> worden aangebracht.</li><li>-Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.</li><li>-Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>), mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</li></ul>

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Het terrein, op het bebouwde gedeelte en een eventueel bijgebouw na, wordt ingericht als tuinzone.

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende privacy te kunnen garanderen op de betrokken percelen worden er voldoende opties geboden die behoren tot de normale tuininrichting.	<ul style="list-style-type: none"><li>-De afsluiting van het terrein in de zijtuin en achtertuin bestaat uit een levende haag van maximum 2,00m hoogte of uit een paal met draadafsluiting met horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte.</li><li>-Vanaf de bouwlijn met een maximale lengte van 10,00m achter de achtergevellijn, kunnen gesloten afsluitingen tot een hoogte van 2,00m.</li><li>-Op 1,00 m afstand van de perceelsgrenzen kunnen leibomen of andere groene lengtestructuren toegelaten worden die hoger zijn dan 2,00m (max. 4,00m).</li><li>-Voor de voortuin, tussen rooilijn en bouwlijn, dienen de bijzondere voorwaarden van het Agentschap Wegen en Verkeer gevolgd te worden.</li></ul>