

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERKAVELING WILLEBROEK, BAECKELMANSSTRAAT 50A-52

5^{de} AFDELING, SECTIE A, NRS. 526X3, 526Y3 EN 526Z3

GEBOUW

OPPERVLAKTE	
Toelichting	Voorschrift
n.v.t.	n.v.t.
VOLUME	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten t.o.v. de wegas v.d. voorliggende weg. Het bestaande maaiveld is quasi vlak voor loten 1 t.e.m. 7. Het bestaande maaiveld is licht aflopend voor lot 8.	Vloerpeil van 30 cm boven de as van de voorliggende weg voor loten 1 t.e.m. 7. Vloerpeil van 40 cm boven as van de voorliggende weg voor lot 8. Het referentiepeil wordt genomen t.h.v. de kavelgrens tussen de gekoppelde loten. Met deze hoogte wordt er rekening gehouden met het huidige maaiveld over het volledige perceel en de aanpalende percelen.
NOKHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de nok.	Nokhoogte maximaal 9,00 m.
KROONLIJSTHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	Loten 1 t.e.m. 7: Kroonlijsthoogte maximaal 6,00 m tot een diepte van 15,00 m uit de voorgevel. Lot 8: Kroonlijsthoogte maximaal 6,50 m tot een diepte van 15,00 m uit de voorgevel.
DAKUITVOERING	
Toelichting	Voorschrift
Bij vrijstaande gebouwen is de dakvorm vrij. In het dak wordt geen afzonderlijke woonentiteit toegelaten. De woonlaag in het dak dient gekoppeld te zijn aan de onderliggende bouwlaag. Bij gekoppelde bebouwing dient het algemeen uitzicht van het dak zodanig te zijn dat het dak aan de straatzijde qua vormgeving en dakhelling aansluit op één van de aanpalende woningen. De eerst vergunde woning per gekoppelde cluster bepaald de dakvorm van de aanpalende eigendom. Dakuitbouwen worden bij gekoppelde bebouwing niet toegelaten.	Hoofdgebouw tot een diepte van 9,00 m uit de voorgevelbouwlijn: zadeldak met maximale nokhoogte van 9,00 m of plat dak. De noklijn dient evenwijdig te zijn met de bouwlijn. Dieper dan 9 meter uit de voorgevel tot de maximale bouwdiepte: enkel platte daken. <u>Dakkapellen bij vrijstaande gebouwen:</u> Plaats van oprichting: op 0,60 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak. Afmetingen: maximumbreedte 2/3 van de gevelbreedte. Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

TYPE GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
In deze zone wordt geopteerd voor eengezinswoningen voor loten 1 t.e.m. 7 en een meergezinswoning op lot 8, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming i.d. omgeving v.h. projectgebied. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voorzieningen voor hulpbehoevende zijn toegelaten.	LOTEN 1 t.e.m. 7: <u>Hoofdbestemming:</u> Wonen en diensten, in de vorm van gegroepeerde bebouwing. Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De zorgwoningen zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. <u>Nevenbestemming:</u> Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, ambacht,... zijn toegelaten, mits aan alle vereisten voldaan is: - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte van de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 75 vierkante meter; - De beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer. Een garage/carport dient verplicht te voorzien worden op de daarvoor voorziene plaats in de zijtuinstrook. LOT 8: <u>Hoofdbestemming:</u> Wonen in de vorm van een meergezinswoning. <u>Nevenbestemming:</u> Nevenbestemmingen worden op lot 8 niet toegelaten. Een garagebox wordt achteraan op de kavel per wooneenheid voorzien.
MATERIAALGEBRUIK	
Toelichting	Voorschrift
De gebouwen worden in overeenstemming gebracht met de omliggende gebouwen.	De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten en zijn uitgevoerd in materialen die kunnen geïntegreerd worden in de omgeving. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan. Alle contrasterende kleuren die visueel storend zijn in de bestaande omgeving en/of landschap zijn verboden. Niet aangebouwde delen van gemene muren moeten met parament worden afgewerkt.
INPLANTING	
Toelichting	Voorschrift
De loten hebben een bouwlijn welke gebaseerd is op deze van de aanpalende bebouwingen. De bouwlijn ligt op 5,00 m uit de rooilijn van de voorliggende openbare weg voor loten 1 t.e.m. 7. De bouwlijn voor lot 8 ligt op +/- 6,00 m uit de rooilijn, conform de burens. De perceelsgrenzen tussen de loten bouwgrond worden loodrecht genomen op de nieuwe rooilijn. De bouwlijn wordt evenwijdig genomen aan de	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: De diepte is maximaal 15,00 m op het gelijkvloers en maximaal 15 meter op de verdieping. Breedte: zoals bepaald door de laterale bouwvrije stroken van minimaal 3,00 m tussen de perceelsgrens en het nieuwe bouwblok. Voor lot 8 wordt aan de linkerzijde een bouwvrije strook van 2,70 m toegestaan.

rooilijn voor loten 1 t.e.m. 7 en loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen voor lot 8.	Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone.
AANTAL BOUWLAGEN	
Toelichting	Voorschrift
De bouwvolumes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Maximum twee bouwlagen bovengronds.
ONDERGRONDS GEDEELTE	
Toelichting	Voorschrift
De gebouwen dienen in overeenstemming gebracht te worden met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige bebouwingen.	Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan.
UITBOUW (VERANDA, CARPORT)	
Toelichting	Voorschrift
Voor loten 1 t.e.m. 7 wordt er verplicht in de aangeduide zone een garage/carport opgericht. Lot 8 voorziet aan de achterzijde parkeergelegenheid onder de vorm van garageboxen.	LOTEN 1 t.e.m. 7: Een garage/carport dient verplicht te worden voorzien op de daarvoor voorziene plaats in de zijtuinstrook. LOT 8: Een garagebox wordt achteraan op de kavel per wooneenheid voorzien.
TERRASSEN	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrasverharding van maximum 21,00 m ² aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten.
OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK	
Toelichting	Voorschrift
n.v.t.	n.v.t.
ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. WARMTEPOMP Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

VOORTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Tussen de rooilijn en bouwlijn mag de voortuin verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De maximale verharde oppervlakte van de voortuin bedraagt 50%.

GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting. De minimale oppervlakte in de voortuin die dient aangeplant te zijn is 50 % van de oppervlakte.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
n.v.t.	n.v.t.

ZIJTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
n.v.t.	n.v.t.

ACHTERTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 21,00 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en aangesloten worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is. De terrasverharding dient aan te sluiten op de achterzijde van de woning.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
LOTEN 1 t.e.m. 7: De nadruk ligt op het open karakter van de tuinen. Beperkte constructies zijn mogelijk en vandaag wordt verwezen naar het uitvoeringsbesluit omdat daar gedefinieerd wordt wat een beperkte constructie is.	LOTEN 1 t.e.m. 7: Hier wordt verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en eventueel latere wijzigingen betreffende de tuinconstructies welke mogen worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning.

LOT 8: In de achtertuin is op lot 8 een zone voorzien voor het oprichten van garageboxen. Deze garageboxen zijn direct toegankelijk via de straat Oude Molen.	In tegenstelling tot het bovenvermelde besluit wordt er een maximumoppervlakte opgelegd voor de tuinconstructies. De oppervlakte wordt beperkt tot een maximum van 20 m². LOT 8: In de achtertuin is op lot 8 een zone voorzien voor het oprichten van garageboxen. Deze garageboxen worden aangelegd samen met een toegangsweg zodat deze toegankelijk zijn via de straat Oude Molen.
---	--

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS	
MATERIAAL	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 tot bepaling van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, met aanvulling van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.
UITVOERING	
Toelichting	Voorschrift
n.v.t.	n.v.t.

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES	
Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een quasi vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Het grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in een strook tot 8 meter achter de achtergevel kan genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil of op het gelijkvloerse niveau. De overgang naar het oorspronkelijke peil wordt geleidelijk uitgevoerd.