

Verkavelingsvoorschriften

Inhoud

Inhoud.....	1
Gebouw.....	2
Volume.....	2
Nokhoogte.....	2
Kroonlijsthoogte.....	2
Dakuitvoering.....	2
Materiaalgebruik.....	4
Inplanting.....	4
Ondergronds gedeelte.....	5
Aantal bouwlagen.....	6
Oversteek t.o.v. het grondvlak.....	6
Ander voorschrift voor het gebouw.....	7
Vrijstaande handelingen in de tuinzones.....	8
Voortuinstrook.....	8
Zijtuinstrook.....	9
Achtertuinstrook.....	10
Afsluitingen op de perceelsgrens.....	11
Andere voorschriften voor de tuinzones.....	12

Gebouw

Volume

<u>Toelichting:</u> Door een kroonlijsthoogte toe te laten van 7.0 m zijn grotere plafondhoogtes mogelijk in functie van meer woonkwaliteit, lichtinval en eventueel gemengd ruimtegebruik. Hoogtes worden gemeten vanaf het maaiveldpeil.	<u>Voorschrift:</u> Bij vrijstaande bebouwing voorziet men een minimale voorgevelbreedte van 9m en een maximum zoals weergegeven op het verkavelingsplan. <u>Bouwdiepte zadeldak</u> Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 10 m Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 10 m Dakverdieping bij zadeldak: maximaal 10 m <u>Kroonlijsthoogte zadeldak</u> Maximaal 7.0 m <u>Nokhoogte zadeldak</u> Maximaal 12m <u>Bouwdiepte plat dak</u> Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 10m Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 10m <u>Hoogte plat dak</u> Maximaal 7.0 m
--	---

Nokhoogte

<u>Toelichting:</u> De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. Het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.	<u>Voorschrift:</u> Nokhoogte zadeldak: maximaal 12m Nokhoogte plat dak: maximaal 7.0 m
--	--

Kroonlijsthoogte

<u>Toelichting:</u> Bij platte daken wordt als kroonlijsthoogte de bovenkant van het afgewerkte platte dak genomen. Bij zadeldaken wordt als kroonlijsthoogte de horizontale scheidingslijn tussen voorgevel en dakvlak genomen, veelal valt deze samen met de bovenste rand van de dakgoot ingeval hellend dak of de dakrand bij een plat dak.	<u>Voorschrift:</u> Maximaal 7.0 m.
--	---

Dakuitvoering

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u>
----------------------------	----------------------------

De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

- Bij open bebouwing mag een plat dak worden voorzien of een hellend dak van maximaal 60°.
- alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.
- Wanneer een hellend dak wordt opgelegd mag ook een teruggetrokken bouwlaag die vervat zit binnen de maximale toegelaten omschrijving van dit hellend dak toegepast worden. Deze teruggetrokken bouwlaag mag max. een hoogte van 3m²⁰ hebben ten opzichte van de kroonlijst.

Voor hellende daken geldt dat deze als dusdanig herkenbaar moeten blijven. Een te grote inname door dakuitbouwen of inpandige dakterrassen vertroebelt de herkenbaarheid en verschijningsvorm van deze dakvorm.

- Dakuitbouwen of inpandige dakterrassen in een hellend dak bevinden zich tenminste op 1m van elke nok, zijrand of noordboom.
 - De vrije hoogte van een toegankelijke insprong (bv. inpandig terras, ?) bedraagt minstens 2m³⁰.
 - Maximum 1/3 van elk schuin dakvlak mag ingenomen worden door dakuitbouwen of inpandige terrassen.

Alle daken met een hellingsgraad van minder dan 15° en een oppervlakte van meer dan 40m² worden afgewerkt als groendak. De verplichting geldt niet voor die delen van het dak die voorzien worden van energieopwekkende systemen voor elektriciteit en/of warm water, voor die delen die als dakterras worden uitgevoerd, voor terras overkappingen of veranda?

Inrichting van een plat dak al dakterras:

- De inrichting van een plat dak als dakterras is te allen tijde toegestaan zowel binnen als buiten het maximaal toegestane bouwvolume. Wanneer het terras op minder dan 3m van de perceelgrens wordt voorzien, dient een afscheiding voorzien te worden van 1m⁸⁰ hoger dan het peil van dit terras. Indien het terras buiten het maximaal toegestane bouwvolume wordt voorzien, dient dit als een vast

	en ondoorzichtig zichtschermblijft opgevat te worden, dat evenwel vlot verwijderbaar blijft (een gemetste muur wordt bijvoorbeeld niet toegestaan). Ook overdekte terrassen worden buiten het maximaal toegestane bouwvolume niet toegestaan. In alle gevallen dient de borstwering van het dakterras ten minste 1m afstand van de dakrand te houden (verticaal gemeten).
--	--

Materiaalgebruik

<u>Toelichting:</u> Er wordt gestreefd naar een materiaalgebruik dat in harmonie met de omgeving is, en dat duurzaam en kwalitatief is. Bijzondere aandacht gaat er naar bestaande historische gevels en gevelaccenten. Deze hebben een grote beeldwaarde en bepalen mee het karakter en de identiteit van een buurt. Dergelijke elementen willen we behouden en beschermen.	<u>Voorschrift:</u> De materiaalkeuze en kleurstelling van de materialen van alle vanaf het openbaar domein zichtbaar blijvende delen moeten in harmonie zijn met de directe omgeving. Ook moeten de materialisaties en kleurstelling van de verschillende gebouwdelen onderling in harmonie zijn ten opzichte van elkaar. Zolang hieraan voldaan is, zijn in principe alle materialen toegestaan zolang deze duurzaam en blijvend kwalitatief van aard zijn en constructief en technisch verantwoord zijn, behoudens de hiernavolgende uitzonderingen: • Uitwendig verwerkte kunststof golfplaten of beplanking, met inbegrip van imitatiegevelstenen bestaande uit kunststof wordt niet toegestaan, behalve voor randafwerkingen van constructieve aard. Zichtbaar blijvend cellenbeton, ongecoat lood, ongecoat zink, ongecoat koper of ongecoate legeringen van deze materialen worden evenmin toegestaan. • Gevels en hellende daken met een hoek groter dan 30° mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als een onderbekleding voor een groendak of een andere dakafwerking. Een afwerking als groendak of groene gevel is wel toegelaten voor deze delen.
---	--

Inplanting

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u>
----------------------------	----------------------------

PAS landmeters

Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Deze inplantingszone is de maximale inschrijving.

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:

- de voorgevelbouwlijn ligt zoals aangeduid op het verkavelingsplan op 8 m uit de bestaande rooilijn - 15 m uit de as van de weg.

De voorgevel bevindt zich voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zodoende dat een gelijkvormige straatwand wordt bekomen. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn en deze moeten visueel ondergeschikt zijn aan het totale voorgevelvlak.

De vrijstaande zijgevels ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het plan.

De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als zij- of achtertuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

Ondergronds gedeelte

Toelichting:

Een ondergrondse parkeergarages, toegankelijk van de openbare weg, zijn niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Deze zouden het straatbeeld te veel verstoren.

Voorschrift:

Kelderconstructies voor de voorgevelbouwlijn zijn niet toegelaten, behoudens verluchtungskokers en/of keldergaten, die ten hoogste 0,30m mogen uitspringen voor de gevelbouwlijn.

~~Kelderconstructies achter de achtergevelbouwlijn zijn enkel toegelaten i.f.v. ondergronds parkeren (voor de diepte noodzakelijk voor het ondergronds parkeren), een ondergronds bufferbekken (indien natuurlijke infiltratie onmogelijk blijkt) of berguimtes. De ondergrondse parkeerkelder wordt te allen tijde aangezet vanaf de voorgevelbouwlijn. Een ondergrondse parkeerkelder mag achter de achtergevelbouwlijn nooit verder dan 10m uitsteken, noch mag ze de volledige tuin inpalmen.~~

~~Kelderconstructies die zich buiten de footprint van het hoofdgebouw bevinden hebben een gronddekking van 1xm om een volwaardige beplanting mogelijk te maken op hetzelfde maaiveldniveau als het~~

	bestaande maaiveld . In de zijtuinstroken worden kelderconstructies niet toegelaten.
--	---

Aantal bouwlagen

<u>Toelichting:</u> De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen en een dak.	<u>Voorschrift:</u> De bouwhoogte bedraagt minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden. In het totaal kan een gebouw dus max. 3 woonlagen bevatten. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.
--	---

Oversteek t.o.v. het grondvlak

<u>Toelichting:</u> Dit voorschrift heeft geen toelichting nodig.	<u>Voorschrift:</u> Voor geveluitsprongen t.o.v. het gevelvlak (waaronder terrassen) geldt het volgende: Indien zij uitkragen boven het openbaar domein, bevindt de onderkant van de uitsprong zich op ten minste 2,50m boven het openbaar domein. Een uitsprong mag hoogstens tot 0,50m voor de rooilijn uitsteken en dient te allen tijde min. 0,60m van de voetpadrand weg te blijven (in grondplan loodrecht op de rooilijn gemeten). Bij gesloten en halfopen bebouwing dienen uitsprongen ten minste 0,60m van de perceelsgrens verwijderd te blijven. - Uitsprongen aan de zijgevels zijn enkel toegelaten binnen de reguliere bouwstrook, hiervoor gelden geen verdere beperkingen, buiten dat ze binnen het maximaal toegelaten bouwvolume vervat dienen te blijven. In de bouwvrije strook (zoals bepaald door art. 17 bouwcode Zandhoven) zijn geen uitsprongen toegelaten. - Uitsprongen aan de voorgevel, die zich bevinden in de bouwvrije voortuinstrook, dienen zich op minstens 2m50 boven het maaiveld te bevinden, ze mogen maximaal 0,50m uitsteken t.o.v. het gevelvlak - Uitsprongen buiten de bouwzone dienen beperkt te zijn tot 25% van het gevelvlak.
---	---

Ander voorschrift voor het gebouw

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u>
Insprongen tov het gevelvlak	De vrije hoogte van een toegankelijke insprong (bv. toegangsportaal, inpandig terras, onderdoorgang, ?) bedraagt minstens 2m30. Indien deze dieper zijn dan 2m en zich op het gelijkvloers aan de voorgevel bevindt, wordt er verlichting voorzien.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u>
Dit voorschrift heeft geen toelichting nodig.	In de voor- en zijtuinstrook zijn als verharding toegelaten de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw of de gebouwen en één parkeerplaats (dewelke enkel een bijkomende parkeerplaats mag zijn, als aanvulling op een inpandige parkeerplaats of carport en dus hiervan geen vervanging mag zijn). De verhardingsgraad van de voortuin blijft sowieso beperkt tot 50%, tenzij de aanleg van de strikt noodzakelijke toegangen en opritten en één extra parkeerplaats samen meer dan 50% van de voortuinstrook innemen. In dat geval is een inname gelijk aan de benodigde ruimte voor de vernoemde voorzieningen toegelaten, ook als dit meer dan 50% van de voortuin beslaat. De materialisatie van deze toegestane bijkomende parkeerplaats in de voor- en/of zijtuinstrook is verplichtend in grasbetonstenen of kunststof grastegels. Er kunnen afwijkingen toegestaan worden voor handelszaken en vrije beroepen, die de noodzakelijkheid hiertoe in hun aanvraagdossier dienen te motiveren, evenals voor meergezinswoningen voor wat betreft de te voorziene bezoekersparkeerplaatsen. I n nieuwe verkavelingen wordt de inplanting van de inritten van de verschillende percelen zo georganiseerd, opdat het aantal straatparkings maximaal is. • Ontsluiting via de Vilderhaag. Er wordt geen oprit naar de Herentalsebaan toegelaten. Alle verhardingen dienen waterdoorlatend, als ter plaatse afwaterend en infiltrerend op eigen perceel of als halfverharding te worden voorzien, tenzij in het aanvraagdossier wordt aangetoond dat dit omwille van constructieve of (milieu) technische redenen niet mogelijk is.

Constructies

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u> Voor de zichtbaarheid te garanderen vanuit de Vilderhaag (wordt gepromoot als veilige fietsverbinding) mogen afsluitingen en hagen max. 75 cm zijn in de voortuin. (cfr. artikel 47 van de bouwcode)
----------------------------	---

Zijtuinstrook

Verharding

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u> In de voor- en zijtuinstrook zijn als verharding toegelaten de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw of de gebouwen en één parkeerplaats (dewelke enkel een bijkomende parkeerplaats mag zijn, als aanvulling op een inpandige parkeerplaats of carport en dus hiervan geen vervanging mag zijn). De verhardingsgraad van de voortuin blijft sowieso beperkt tot 50%, tenzij de aanleg van de strikt noodzakelijke toegangen en opritten en één extra parkeerplaats samen meer dan 50% van de voortuinstrook innemen. In dat geval is een inname gelijk aan de benodigde ruimte voor de vernoemde voorzieningen toegelaten, ook als dit meer dan 50% van de voortuin beslaat. De materialisatie van deze toegestane bijkomende parkeerplaats in de voor- en/of zijtuinstrook is verplichtend in grasbetonstenen of kunststof grastegels. Er kunnen afwijkingen toegestaan worden voor handelszaken en vrije beroepen, die de noodzakelijkheid hiertoe in hun aanvraagdossier dienen te motiveren, evenals voor meergezinswoningen voor wat betreft de te voorziene bezoekersparkeerplaatsen. n nieuwe verkavelingen wordt de inplanting van de inritten van de verschillende percelen zo georganiseerd, opdat het aantal straatparkings maximaal is. Ontsluiting via de Vilderhaag. Er wordt geen oprit naar de Herentalsebaan toegelaten.
----------------------------	--

	In de achtertuinstrook of in de zijtuinstrook zijn bijkomend verhardingen voor een max. oppervlakte van 1/3 van de gezamenlijke oppervlakte van de achtertuinen zijtuinstro(o)k(en) toegelaten. Hierin zijn begrepen alle niet-overdekte constructies, waaronder terrassen, zwembaden, paden, siervijvers,? behoudens bijgebouwen. Alle verhardingen dienen waterdoorlatend, als ter plaatse afwaterend en infiltrerend op eigen perceel of als halfverharding te worden voorzien, tenzij in het aanvraagdossier wordt aangetoond dat dit omwille van constructieve of (milieu) technische redenen niet mogelijk is.
--	--

Constructies

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u> In een zijtuinstrook met een breedte van 3m of meer kan de bouw van een carport of een garage worden toegestaan. Deze is qua vormgeving en materialisatie in harmonie met het hoofdgebouw en vormt er één architecturaal geheel mee. Dergelijke carport of garage dient minstens 5m teruggetrokken te worden t.o.v. de voorgevelbouwlijn. De carport of garage moet voorzien zijn van een plat dak en mag max. 3m hoog zijn. De bijkomende carport of garage dient gebruik te maken van dezelfde inrit als de inbandige garage.
----------------------------	---

Achtertuintrook

Verharding

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u> In de achtertuinstrook of in de zijtuinstrook zijn bijkomend verhardingen voor een max. oppervlakte van 1/3 van de gezamenlijke oppervlakte van de achtertuinen zijtuinstro(o)k(en) toegelaten. Hierin zijn begrepen alle niet-overdekte constructies, waaronder terrassen, zwembaden, paden, siervijvers,? behoudens bijgebouwen. Alle verhardingen dienen waterdoorlatend, als ter plaatse afwaterend en infiltrerend op eigen perceel of als halfverharding te
----------------------------	---

PAS landmeters

	worden voorzien, tenzij in het aanvraagdossier wordt aangetoond dat dit omwille van constructieve of (milieu) technische redenen niet mogelijk is.
--	--

Groenaanleg

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u> Achtere tuinen van 250m² of meer, worden, per begonnen schijf van 250m², van één hoogstammige boom voorzien. Indien meerdere bomen dienen aangeplant te worden, mogen deze gegroepeerd aangeplant worden. Deze bomen mogen ook in de zij- of voortuin voorzien worden. Er dient gekozen te worden voor een boomsoort opgenomen in bijlage III (bouwcode Zandhoven). De locatie dient te worden vermeld op de plannen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, de vergunningverlenende overheid vermeldt deze verplichting als voorwaarde in haar eventuele vergunning. Omgevingsvergunningsaanvragen voor het verkavelen van gronden nemen deze verplichting op in de verkavelingsvoorschriften.
----------------------------	--

Constructies

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u> Indien de minimale afstand van 10m niet kan bewaard worden (wat hier het geval is), wordt alsnog een houten tuinberging van max. 12m ² toegestaan. Dit wordt ten minste 5m van de achtergevel en 1m van de perceelsgrenzen ingeplant en heeft een hoogte van max. 3m.
----------------------------	--

Afsluitingen op de perceelsgrens

Uitvoering

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u> In alle gebieden zijn open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voor-, zij- en achtertuinstrook toegestaan. In geval van een perceel in woonparkgebied, worden deze verplicht gecombineerd met een groenblijvende haag van dezelfde hoogte, in inheems plantmateriaal. Ook voor haagafsluitingen geldt een maximale hoogte van 2m.
----------------------------	---

PAS landmeters

	Gesloten afsluitingen worden toegestaan in de zij- en de achtertuinstrook, tot een maximale hoogte van 2m en in de voortuinstrook, tot een maximale hoogte van 1m of tot 0m75 in geval van een gewestweg. Ze dienen uitgevoerd te worden in robuuste, onderhoudsarme materialen. Niet kwalitatieve materialen zoals PVC-planchetten of betonplaten worden niet toegestaan. Tevens worden in industriegebied en in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's gesloten afsluitingen toegelaten. Afsluitingen die als groene haag worden uitgevoerd en zich aan een gewestweg bevinden, moeten 50cm achter de grens van het openbaar domein geplant worden. De haag mag niet meer dan 1m50 stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden. De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 75cm hoogte, in welke vorm dan ook.
--	---

Andere voorschriften voor de tuinzones

<u>Toelichting:</u>	<u>Voorschrift:</u> Groenvoorziening: - De delen van een perceel die niet in aanmerking komen voor bebouwing of het plaatsen van verharding, bijgebouwen en/of bovengrondse buffer- of infiltratiebekkens dienen met groen ingericht te word Zwembaden: - Zwembaden zijn toegelaten met een max. oppervlakte van 75m² (hetgeen zowel de wateroppervlakte, als de onmiddellijke boorden omvat). Zwembaden worden ingeplant in de bouwstrook of achter de achtergevelbouwlijn en op min. 1m van de perceelsgrenzen. In overstromingsgevoelig gebied dient de aanvrager in zijn aanvraag te motiveren dat de aanleg geen bijkomende impact op het waterbergend vermogen van het eigen of de omliggende percelen zal hebben.
----------------------------	--

	Reliëfwijzigingen • In de voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het niveau van de weg en de aanpalende eigendommen. Afwijkingen kunnen toegestaan worden voor de aanleg van inritten of keldertrappen. In overstromingsgevoelig gebied dient de aanvrager in zijn aanvraag te motiveren dat de reliëfwijziging geen bijkomende impact op het waterbergend vermogen van het eigen of de omliggende percelen zal hebben.
--	--