

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de verkaveling wordt ingezet op een mix van woontypologieën. Er wordt geopteerd voor gekoppelde, vrijstaande en gegroepeerde ééngezinswoningen. 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.	Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten. Gegroepeerde bebouwing: loten 1->22 Vrijstaande bebouwing: lot 23 Gekoppelde bebouwing: loten 24->25

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 kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan zijn: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet een strook voor bijgebouwen op een aantal percelen. Hierin kunnen beperkte bijgebouwen in functie van de tuin worden toegelaten. Er kan onder geen beding een woonfunctie worden toegestaan.	Bergplaatsen, tuinhuisen en serres of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van handel en wonen. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75m².

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone rondom het hoofdgebouw.	Deze zone dient als tuin ingericht en als dusdanig onderhouden te worden om het groen karakter van de omgeving te waarborgen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) VOOR GEGROEPEERDE BEBOUWING

(Loten 1->22)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om verscheidene woonblokken te creëren, waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.	De gegroepeerde woningen op volgende loten vormen samen één huizenblok: - Loten 1-2-3-4-5 - Loten 6-7-8-9-10 - Loten 11-12-13-14 - Loten 15-16-17-18 - Loten 19-20-21-22 De typologie van de woning is eigentijds en aangepast aan de omgeving.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: maximaal 15m diep, gelegen op 6m uit de ontworpen rooilijn. Te bebouwen binnen de zone voor het hoofdgebouw en volgens de volgende voorschriften: - op de voorgevelbouwlijn; - achtergevel: op minimum 12m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het plan; - vrijstaande zijgevel: op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook zoals weergegeven op het plan. De naar de straat gerichte vrijstaande zijgevels op de hoekpercelen (loten 10, 11 en 19): op minimum 6m van de ontworpen rooilijn en binnen de bouwstrook zoals weergegeven op het plan. - gemene zijgevel: op de perceelsgrens zoals aangeduid op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume wordt vormelijk vastgelegd, zonder afbreuk te willen doen aan de architecturale vrijheid om deze vormvereiste te vatten in een eigentijdse woning.	GABARIT Gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: voor de voorgevel: tussen 6m en 6,5m, gelijk per huizenblok. - Voor de loten 6->10: 2 bouwlagen. - Voor de loten 1->5 en 11->22: 3 bouwlagen. De 3^e inspringende bouwlaag begint 3m achter de voorgevelbouwlijn en heeft een maximale diepte van 9m. Totale hoogte: max. 9,5m, gelijk per huizenblok. DAKVORM Plat dak. VLOERPEIL Max. 0,3m boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het karakter van de verkaveling zal door het hedendaags materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepoistering in een lichte kleur, baksteen geleverd in lichte kleur, eventueel te combineren met hout of metaal. Blinde gevels zijn niet toegestaan. DAKBEDEKKING Plat dak: roofing, grind, groendak. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1m en te plaatsen - op minimum 2m van de voorgevelbouwlijn bij de woningen met 2 bouwlagen en - op minimum 5m van de voorgevelbouwlijn bij de woningen met 3 bouwlagen en op minimum 2m van de vrijstaande zijgevels.

2.2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING (Lot 23)

2.2.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om één vrijstaande woning op te richten.	Vrijstaande bebouwing binnen de zone voor hoofdgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: maximaal 17m diep, gelegen op 6m uit de ontworpen rooilijn. Te bebouwen binnen de zone voor het hoofdgebouw en volgens de volgende voorschriften: Voorgevelbreedte minimum 7m en maximum zoals aangeduid op het plan. a) voorgevel: ofwel een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf de bouwlijn en ermee evenwijdig zijn. b) achtergevel: op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook. c) zijgevels: op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan. d) naar de straat gerichte zijgevel op hoekperceel: op minimum 6m van de ontworpen rooilijn en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.

2.2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume wordt vormelijk vastgelegd, zonder afbreuk te willen doen aan de architecturale vrijheid om deze vormvereiste te vatten in een eigentijdse woning.	GABARIT Gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: maximum 6,5m. Maximum 2 bouwlagen. DAKVORM Plat dak. VLOERPEIL Max. 0,3m boven straatniveau.

2.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het karakter van de verkaveling zal door het hedendaags materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepkeistering in een lichte kleur, baksteen gevefd in lichte kleur, eventueel te combineren met hout of metaal. Blinde gevels zijn niet toegestaan. DAKBEDEKKING Plat dak: roofing, grind, groendak. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1m en te plaatsen op minimum 2m van de voorgevelbouwlijn en op minimum 2m van de vrijstaande zijgevels.

2.3. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING (Loten 24 en 25)

2.3.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling worden 2 gekoppelde woningen opgericht.	Gekoppelde bebouwing met één blinde gevel op de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Blinde gevels dienen definitief te worden afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op zijn minst een tijdelijk afwerking te voorzien (bv. leien.)

2.3.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: maximaal 17m gelegen op 6m uit de ontworpen rooilijn Te bebouwen volgens de volgende voorschriften: - op de voorgevelbouwlijn; - voorgevelbreedte minimaal 6m en maximaal volgens aanduiding op het plan. - achtergevel op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook. - vrijstaande zijgevel: op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het plan; - gemene zijgevel: op de perceelsgrens zoals aangeduid op het plan;

2.3.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume is vast bepaald voor alle kavels. De bebouwing sluit daardoor naadloos op elkaar aan.	GABARIT Gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: - voor de voorgevel: tussen 6m en 6,5m, gelijk per huizenblok; - voor de overige gevels: - tot een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel; - tussen 9m en 13m diepte: maximum dezelfde als die van de voorgevel; - eventueel overige diepte: maximum 3,5m. DAKVORM Plat dak. VLOERPEIL Max. 0,3m boven straatniveau.

2.3.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het vormelijk eenvoudig karakter van de verkaveling zal door het hedendaags materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepleistering in een lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur, eventueel te combineren met hout of metaal. Blinde gevels zijn niet toegestaan. DAKBEDEKKING Plat dak: roofing, grind, groendak. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1m en te plaatsen op minimum 2m van de voorgevelbouwlijn en op minimum 2m van de vrijstaande zijgevels.

2.4. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.4.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk een berging op te richten. Bijgebouwen worden vrijstaand of gekoppeld op de perceelsgrens opgericht. De zone voor bijgebouwen mag voor 10 % van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 75m ² , bebouwd worden. Ze zijn bovendien op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Door de beperkte diepte tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens, worden er op de loten 22, 24 en 25 geen bijgebouwen toegelaten.	De zone voor bijgebouwen bestaat het gedeelte van het perceel tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel. Bijgebouwen binnen deze zone dienen te worden opgericht volgens de volgende voorschriften: - gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn; - overige gevels: hetzij op de perceelsgrens, hetzij op 1m afstand ervan, En binnen de strook zoals aangeduid op het plan.

2.4.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 6m voor bijgebouwen met een zadeldak en 3m voor bijgebouwen met een plat dak, zodat de hoofdgebouwen op het perceel beeldbepalend blijven.	De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt, gemeten vanaf het grondpeil: - tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3,5m. - tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 6m zodat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3m boven het grondpeil op 3m afstand van elke perceelsgrens.

2.4.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt naar eenheid van uitzicht tussen hoofd- en bijgebouw gestreefd. Gelijklopend hedendaags materiaalgebruik is daarvoor aangewezen.	GEVELMATERIALEN Gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepistering in een lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur, eventueel te combineren met hout of metaal. Blinde gevels zijn niet toegestaan. DAKVORM - voor gebouwen op de perceelsgrens: plat dak. - voor de overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximale helling van 45°. DAKBEDEKKING Pannen, leien, zink of koper. Zonnepanelen, zonneboilers zijn toegelaten.

2.5. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater zal nageleefd worden; daartoe worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen in verband met lozing van huishoudelijk afvalwater, aansluiting op de openbare riolering, afkoppelen, hergebruiken en infiltratie van hemelwater en overwelving van baangrachten zullen nageleefd worden.	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 en mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen en groendaken wordt aanbevolen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Private tuinen, verhardingen, terras, afsluiting en bouwwerken (geen gebouwen zijnde), vijver, openluchtzwembad. Binnen de zone voor tuinen mag een houten tuinberging (max. 12m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend) op minimum 1m van de perceelsgrenzen. De totale hoogte mag niet meer dan 3m bedragen. Niet overdekte constructies met inbegrip van openluchtzwembaden kunnen in deze zone eveneens aangelegd worden op minimum 1m van de perceelsgrenzen en met een maximale totale oppervlakte van 80m² voor alle niet overdekte constructies. In de tuinstroken is de plaatsing van afval, wrakken, containers, caravans en dergelijke meer verboden. Het plaatsen van masten en pylonen binnen deze zone is eveneens verboden.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ieder eigendom kan afgesloten worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.	AARD + AFMETINGEN - op de rooilijn en op de zijperceelsgrenzen gelegen tussen de rooilijn en de bouwlijn; een levende haag en/of afsluiting, maximaal 1m hoog. - bij halfopen en gesloten bebouwing is tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte, een gemetste muur toegelaten in het verlengde van de gemene muur, met een maximumhoogte van 2m. - op de overige perceelsgrenzen: levende hagen en/of draadafsluiting, maximum 2m hoog.

4. BIJKOMENDE BEPALINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwvrije voortuinstrook	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin aangelegd te worden en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen/garages wordt aangewend, en een bijkomende staanplaats op eigen perceel mag worden verhard in kleinschalige en waterdoorlatende materialen. De verhardingen voor staanplaatsen voor voertuigen zullen nooit meer dan 3m breedte innemen. Alle andere constructies zijn verboden, evenals het opslaan van materialen.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het privaat parkeren wordt zoveel mogelijk op de eigen kavel voorzien.	- loten 5, 6, 22, 24 en 25: In de zijtuinstroken (breedte 3m gemeten uit de zijdelingse perceelsgrens) is een (gekoppelde) autogarage toegestaan met de voorgevel op 5m uit de voorgevelbouwlijn en met een maximale bouwdiepte van 6m. Eén zijgevel op de perceelsgrens. Alle gevels in gevelsteen. Gemeten vanaf het trottoirniveau tot de boven kant van de deksteen: 3m. Plat dak verplicht - loten 1 t/m 4, 7 t/m 22: Inpandig binnen het bouwvolume en zoals aangeduid op het plan.

LOT 23 : GROENE PARKING (OPENBAAR KARAKTER)
 VERHARDING : WATERDOORLATEND
 GROEN : STREEKEIGEN + STAANPLAATS -
 GESCHIKT