

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer	67VA025/2 OMV_2024050714	Datum goedkeuring	27/08/2024
Aantal kavels	2	Type	OB
Aanvrager	Steven Verspreet		
Ligging	Boekdonkstraat		

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is langs de Boekdonkstraat gelegen waar hoofdzakelijk ééngezinswoningen in de omgeving aanwezig zijn. Daarom wordt er geopteerd voor ééngezinswoningen. Alle noodzakelijke voorzieningen zijn in de onmiddellijke omgeving aanwezig. Aangezien Lot 3 integraal als een tuinzone, horende bij de bestaande woning Boekdonkstraat 31, zal worden vastgelegd, wordt in onderstaande voorschriften enkel gesproken over lot 1 en lot 2, dewelke als bouwkavels aangeduid worden. Lot 3 zal specifiek benoemd worden indien de voorwaarde hier eveneens betrekking op heeft.	Er worden enkel ééngezinswoningen toegelaten in deze verkaveling. Lot 3 is bestemd als tuinzone bij voorliggende woning Boekdonkstraat 31.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming vreemd aan de woonfunctie zelf. Gezien de residentiële omgeving zijn niet alle nevenactiviteiten toegelaten	Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelsondernemingen, huisnijverheden, vrije beroepen en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden ten einde niet te schaden aan de woonomgeving. De complementaire functie ambacht wordt uitgesloten. Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten: • Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie. • De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. • De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale

	oppervlakte van 40% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 100m². • Het betreft slechts 1 nevenfunctie. • Enkel te voorzien op het gelijkvloers. • Ook de leefruimtes van de woning dienen op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden. • Niet gelegen in een vrijstaand bijgebouw. • Geen belasting/hinder met zich meebrengt naar de omgeving toe. • De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming moet volledig op eigen terrein voorzien worden.
--	---

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omdat de bouwdiepte voldoende is wordt een bijgebouw toegelaten. Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte, privésauna en/of overdekte zitplaats dat zich oriënteert op de eigen tuin. De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid.	Alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie zijn toegelaten. Tuinhuisjes, garages, lounge, ... zijn toegelaten. Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna).

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing. Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Het stallen van auto's dient zich binnen het hoofdvolume van de woning te bevinden, inpandig of als een open 'carport'-principe. Carports in de zijtuinzones zijn niet toegelaten. Hierop bestaat echter één uitzondering: • Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.	• Private tuinen • Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. <u>Uitgezonderd:</u> - Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De onmiddellijke omgeving bestaat uit ééengezinswoningen in open bebouwing. Omwille van het ruime perceel, de omgeving en de perceelsconfiguratie wordt er gekozen voor open bebouwing.	Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	De maximum breedte der gebouwen is in alle geval beperkt tot 16m. De vrijblijvende zijgevels op minimum 5m van de laterale perceelgrens. De bouwlijn bevindt zich op 12m t.o.v. de as van de weg.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, met eventueel een zadeldak. De nok evenwijdig met de voorgevel. In het straatbeeld komen enkel hellende daken voor. Maximaal 2 bouwlagen en een zadeldak zijn toegelaten. In het dakvolume mag slechts één bouwlaag ingericht worden en dit enkel in functie van private ruimtes horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken, sanitaire ruimtes, ... In het geval van een plat dak, zijn max. 2 bouwlagen toegestaan. Platte daken worden bij voorkeur als groendak uitgevoerd, maar is niet verplicht. Een volledig ondergrondse kelderverdieping is toegestaan, mits deze niet toegankelijk voor het stallen van auto's. Deze ondergrondse kelderverdieping wordt niet als een extra bouwlaag aanzien. Gezien de onderliggende gebiedsbestemming geldt voor deze loten de decretale basisrechten voor	GABARIT Bouwdiepte: • Gelijkvloers: 10,70m • Verdieping: 10,70m Bouwlagen: max. twee bouwlagen • Dakhelling: tussen 0° en 45° • Kroonlijsthoogte 6,00m vanaf de dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst • Nokhoogte 11,00m vanaf de dorpel Max. bruto bouwvolume is beperkt tot 1.000m³ <i>Het bruto bouwvolume = het hoofdgebouw én haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.</i> <i>Vrijstaande bijgebouwen worden hier niet in meegerekend.</i> VLOERPEIL Maximaal 30cm boven de as van de weg

zonevreemde woningen. Het bouwvolume van de nieuw te bouwen woningen hoogstens 1.000m³ (bruto) bedragen. Bovendien zal deze limitering van het bouwvolume in de praktijk tevens zorgen dat niet het volledig bouwkader zal benut worden maar meer ruimte voor tuin overblijft, aangezien er immers een volwaardige en gangbare achtertuin van minstens 10m ontbreekt.	
---	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	GEVELMATERIALEN Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. DAKVORM Plat dak of hellend dak (tussen 0°- 45°) ZONNEPANELEN De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. Op platte daken is het enkel toegelaten op het hoofdgebouw.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden ingeplant in de privétuinen.	Vrijstaande gevels op 1m van de perceelgrens. Uitbreidbaarheid tegen/op de gemeenschappelijke perceelsgrens mits aan volgende voorwaarden voldaan is: • In kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend. • Met afwerking van alle gevels in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen. • Het regenwater moet op eigen perceel worden opgevangen en afgevoerd.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nadruk ligt op de hoofdgebouwen, niet op de bijgebouwen, vandaar een lagere bouwhoogte tot de kroonlijst.	De maximale bouwhoogte is 3,50m voor de bijgebouwen. (totale hoogte incl. nok) De maximale oppervlakte bedraagt 21m² <u>Specifiek voor lot 3</u> De totale oppervlakte van alle bijgebouwen van de aaneensluitende percelen (278/04V woning + lot 3) is beperkt tot een maximum van 50m².

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. Qua vorm, afwerking en architecturaal er een geheel mee vormen. Andere materialen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.	Dezelfde materialen dienen gebruikt te worden als voor het hoofdgebouw. Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden. Al de gevels dienen afgewerkt te worden in esthetisch verantwoord materiaal.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moeten maatregelen getroffen worden inzake aanleg van verhardingen en het duurzaam bouwen.	De verharding van terrassen en tuinpaden is tot een minimum te beperken. Als verharding dient zoveel mogelijk met waterdoorlatend materiaal gewerkt te worden of ze laten afwateren naar de tuin om te bezinken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze eveneens afwateren naar de tuin en er ter plaatse kunnen bezinken. De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m en enkel op het hoofdgebouw. Voor de opvang van het hemelwater moeten de toekomstige woningen voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening waarbij opvang, herbruik en open infiltratie verplicht zijn. Platte daken worden bij voorkeur als groendak uitgevoerd, maar is niet verplicht.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bestaande bodemreliëf is vrij vlak. Het bestaande terreinreliëf zal maximaal behouden moeten blijven. Bij de aanvraag van een woning zullen terreinprofielen, zowel dwars- als langsprofielen, moeten worden toegevoegd om het exacte profiel en eventuele ophogingen of afgravingen te verduidelijken Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Kleine reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 30cm ten opzichte van de voorliggende weg. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Kleine reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden in de zone dichters dan 1m van de zijdelingse perceelgrenzen. In deze zones dient het niveau van de aangrenzende percelen gerespecteerd te worden. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning zal een dwars- en langsprofiel van het ganse terrein moeten worden toegevoegd.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verharding wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Onder verharding valt onder meer: klinkers, asfalt, beton, grind, kiezel, grasdallen, kunstgras.... Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte, als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein).	Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte. Ondergrondse garages zijn niet toegestaan. De breedte van de inrit bedraagt ter hoogte van het openbaar domein maximum 4m. De verharde oppervlakte in de tuinzone moet beperkt blijven tot maximum 40m², de resterende ruimte moet als een groene ruimte ingericht worden met eventueel bijgebouwen. De inpassing van een zwembad is gezien de beperkte diepte van de achtertuinzone niet toegelaten. <u>Specifiek voor lot 3</u> De inpassing van een zwembad is toegelaten mits deze op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen en zich niet in de voortuin bevindt. De verharde oppervlakte incl. zwembad moet beperkt blijven tot maximum 40m². De resterende ruimte moet als groenzone worden ingericht.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gestreefd naar groene vegetatieve afsluitingen. De groene afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op de eigen kavel en de aangrenzende kavels, versterken het groen als drager binnen de woonwijk en hebben een belangrijke ecologische functie. Deze afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop of wilde kamperfoelie en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.	Bij voorkeur worden vegetatieve afsluitingen aangebracht: • Levende hagen of struiken die een haag vormen. Allen bij voorkeur inheems. • Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. • Maximum 2m hoog. Bij niet-vegetatieve afsluitingen: • Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2m, eventueel dichtgemaakt tot op 40cm hoogte, en geplaatst op, en indien geen onderling akkoord : tegen, de perceelsgrens. Deze draadafsluitingen kunnen al dan niet begroeid zijn met klimplanten. • Betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <u>Uitzondering:</u> Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Algemeenheden	• Dakkapellen mogen niet aangewend worden tot het creëren van een extra bouwlaag, ze dienen hoofdzakelijk tot verfraaiing van de gevelaanzichten en het voorzien van licht binnen het dakvolume. Dit met een maximale breedte van 1m50 en een maximale hoogte van 1m50. Deze zijn enkel toegelaten bij woningen met één of anderhalve bouwlaag en een hellend dak. • Dakterrassen zijn niet toegelaten. • Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan maximaal 35% van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Beplanting in de overige voortuinstrook is verplicht. • Het is niet toegelaten om een continue drainage van het grondwater uit te voeren. Een tijdelijke bronbemaling voor het bouwen van de werken is evenwel toegestaan mits de nodige wetgeving in acht wordt genomen. • Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande wegsignalisatie, openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur. • Ieder ontwerp dient de oriëntatie voorop te stellen. Zowel qua opbouw van de wooneenheden, als voorzien van bijgebouwen, verhardingen, terrassen en inritten. • Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin). • De afvloeï van hemelwater naar andere loten op de verkaveling is verboden. Iedere kavel neemt de nodige maatregelen om alle eigen hemelwater op zijn kavel op te vangen en te bufferen.