

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG NIEUWE VERKAVELING  
VERK/2023/00009 (OMV\_2023065460)–

- Beslist op 23 november 2023 .

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het open karakter van de omgeving te behouden wordt er geopteerd voor eengezinswoningen. 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.	Eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zijn niet toegelaten.  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 en dienstverlening 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 100 vierkante meter.

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen los van het hoofdgebouw ingeplant worden.	De bijgebouwen kunnen enkel dienstig zijn als berging of garage.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gedeelten van de percelen die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten. Er worden enkel tuinen	Private tuinen

toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	
---	--

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat zowel uit open als uit halfopen bebouwingen.	Lot 3 t/m 5: open bebouwing met verplichte zijtuinstroken. Lot 1 en 2: geschakelde bebouwing in één bouwblok (= halfopen bebouwing). (minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel).

#### 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.	VOORGEVEL: volgens aanduiding op verkavelingsplan <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lot 1 t/m 3 = voorgevel gericht naar de Zavelstraat</li> <li>- Lot 4 en 5 = voorgevel gericht naar de Kampweg.</li> </ul> De vrijblijvende gevels dienen op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant te worden. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lot 3 = linker zijgevel op minimum 6m van de rooilijn van de Kampweg.</li> </ul>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat zowel uit laagbouw als uit verdiepingswoningen met verschillende afmetingen.	BOUWDIEPTE: <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het gelijkvloers = maximum 14m (lot 1 en 2); maximum 12m (lot 3) en maximum 10m (lot 4 en 5)</li> <li>- op verdieping = maximum 10m (= max. 12m indien dakhelling max. 30° en er op verdieping geen ramen voorzien worden in de zijgevels voorbij de 10m bouwdiepte).</li> <li>- dakterrassen zijn verboden</li> </ul> BOUWHOOGTE: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Kroonlijsthoogte: maximum 6,50m. Nokhoogte: maximaal 11m.

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	GEVELMATERIALEN Kleinschalige, esthetisch verantwoorde materialen.  DAKVORM Vrij te kiezen binnen het maximale bouwvolume.

#### 2.1.E. GESCHAKELDE BEBOUWING IN 1 BOUWBLOK (= lot 1 en 2)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om uniforme gehelen te bekomen binnen het bouwblok worden de voorschriften voor het hoofdvolume maximaal vastgelegd.	KROONLIJSTHOOGTE: 6,00M (referentiepeil = gemeten vanaf de bouwlijn ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens). DAKHELLING: 40°. VOORGEVEL: volgens verkavelingsplan.

	<p>MATERIALEN: uniform per bouwblok.</p> <p><b>Hiervan mag enkel afgeweken worden binnen de voorschriften aan de hand van een gezamenlijk voorstel (akkoord) door de verschillende eigenaars binnen het bouwblok.</b></p>
--	---

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen worden vrijstaand en achter het hoofdgebouw ingeplant.	<p>VRIJSTAANDE GEVELS: op minimum 1m van de perceelsgrens (mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars kan een inplanting tot op minder dan 1m in overweging genomen worden).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lot 3: op minimum 6m van de rooilijn van de Kampweg.</li> </ul>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt beperkt gehouden zodat een maximum aan bruikbare buitenruimte overblijft.	<p>OPPERVLAKTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lot 1 en 2: maximum 20m<sup>2</sup></li> <li>Lot 3: maximum 30m<sup>2</sup></li> <li>Lot 4 en 5: maximum 25m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>BOUWHOOGTE: kroonlijsthoogte maximum 2,50m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nokhoogte beperkt tot 3,50m.</li> </ul>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet complementair zijn met het hoofdgebouw.	<p>DAKVORM: vrij</p> <p>MATERIALEN: hout en/of andere esthetisch verantwoorde materialen.</p>

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen maximaal te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. 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.</p> <p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn vrijgesteld van vergunningsplicht.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.	Grondverzet en wateroverlast dienen op eigen terrein opgevangen te worden.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om de verhardingen tot een minimum te beperken.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De lengte en breedte van de oprit dient beperkt gehouden te worden. Het overige gedeelte dient als tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

#### 3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen.	Bij voorkeur streekeigen beplanting. De plaatsing van afsluitingen is vrijgesteld van vergunning indien ze opgenomen zijn in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Afwijkingen kunnen enkel in overweging genomen worden indien de afsluitingen beperkt worden in afmetingen (zowel in lengte als in hoogte) <u>en</u> uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde materialen. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.