

15:46:57

Datum: 22/11/2023

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Stedenbouwkundige voorschriften geldend voor lot 1,2 & 3 (zie verkavelingsplan nieuwe toestand)

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.	Enkel eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing 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 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 vloerooppervlakte van 100 m².

1.2. 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 toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat uit zowel open als uit halfopen bebouwingen.	Halfopen (lot 1 & 2) en open bebouwing (lot 3)

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de 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: Op min. 6m van de rooilijn  De voorgevels van de halfopen bebouwingen moeten op gelijke hoogte staan.  Vrijstaande gevels: op 3m van de zijdelingse perceelsgrens  Achtertuinzone van min. 10m

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume is vast bepaald voor de kavel. De bebouwing zal daardoor naadloos op elkaar kunnen aansluiten.	Bouwdiepte: max. 17m op gelijkvloers en 12m op verdieping  Kroonlijsthoogte: max. 6m vanaf de dorpel bij hellend dak Max. 7m vanaf de dorpel bij plat dak  Nokhoogte: max. 11m vanaf de dorpel  De nokhoogte is maximaal 4.5m hoger dan de kroonlijsthoogte.  Dakvorm: vrij te kiezen  Voorgevel: op gelijke hoogte van de woning waartegen gebouwd wordt.  Maximum twee bouwlagen toegestaan.  De bebouwbare zone dient over een grondvlak van min. 80m <sup>2</sup> te beschikken.

De meerdiepte van het gelijkvloers dient afgedekt te worden met een plat dak (dakrandhoogte: max. 3,50m, gemeten vanaf de vloerplas) en mag niet ingericht worden als terras.

#### 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 vormelijk eenvoudig karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepoistering, baksteen geveerd, eventueel te combineren met hout of metaal.  DAKVORM Vrij te kiezen  DAKBEDEKKING Pannen, leien, zink of koper, zonnepanelen zijn toegelaten.

## 2.2 Voorschriften bijgebouwen: zie voorwaarden omgevingsvergunning

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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. 30m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn vrijgesteld van vergunningsplicht.

## 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.	Eventuele reliëfwijzigingen kunnen slechts toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen zijn wel noodzakelijk in de voortuin en/of zijtuin omwille van parkeerruimte. Daarnaast is een terras wel toegestaan in de achtertuin, zolang deze beperkt blijft naar de normen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot een maximum van 60 vierkante meter en met een maximum van 25% van de tuinzone. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en een oprit mogen apart voorzien worden, maar dienen wel omrand te zijn door groenaanleg. Verder dient ook de achtertuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. De voortuinstrook blijft minimaal voor 50% onverhard.

### 3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien het om halfopen en open bebouwingen gaat zijn voldoende hoge afsluitingen handig om de privacy in de tuinen te garanderen.	<b>AARD</b> Enkel draadafsluitingen, plaatafsluitingen, afsluitingen van groene aard en hagen zijn toegestaan. Muurafsluitingen (tenzij deels en gemotiveerd) worden niet toegestaan omwille van het groene karakter.  <b>AFMETINGEN</b> De afsluitingen hebben een maximale hoogte 2 meter.

