

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING
Eikenlaan 2, 2980 Zoersel

1. Algemene voorschriften

1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestaande straat Eikenlaan is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek	Eikenlaan heeft een wegverharding in betonplaten met groenzones met bomen aan beide zijden van de straat. Aan de verkavelingszijde is er een fietspad aanwezig.

1.2. WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.3. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is gekozen voor een standaardindeling voor open bebouwingen.	Er mag maximaal gebouwd worden binnen het maximale gabarit. <ul style="list-style-type: none">- Maximale bouwdiepte : 15,00 ¹⁷ meter ;- Maximale bouwbreedte : 15,00 ¹⁷ meter ;

volgens uw bouwkunstplan

2.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is gekozen voor een standaardindeling voor open bebouwingen.	<p>Er mag maximaal gebouwd worden binnen het maximale gabarit.</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximale bouwdiepte : 15,00 ¹⁷ meter ;- Max. kroonlijsthoogte voorgevel : 6,50 meter ;- Maximale nokhoogte : 11,00 meter ;- Maximale bouwbreedte : 15,00 ¹⁷ meter- Dakhelling ligt tussen 0° en 45°. Binnen het maximale bouwprofiel is de dakvorm vrij te kiezen. Zowel platte daken als schuine daken zijn toegelaten. <p><i>- max 250 m² bebouwbare grondoppervlakte</i></p> <p>Vloerpeil</p> <ul style="list-style-type: none">- Max. 0,30 ^{0,50} meter boven straatniveau <p>Dakvensters en dakkapellen zijn toegelaten in het voorste en achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de zijgevels opgericht te worden en de bovenkant van deze dakvensters of -kapellen is max. de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakvensters en - kapellen is maximaal 2/3 van de gevelbreedte van de woning</p> <p>Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden. In het voorgevelvlak zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximumuitsprong van 0,50 meter- Op minimum 2,50 meter boven het trottoirniveau of bij afwezigheid hiervan boven de kruin van de weg +0,20 meter. <p>Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:</p>

	- Maximumuitsprong van 0,50 meter.
--	------------------------------------

2.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Maximale nokhoogte bedraagt 11,00 meter.

2.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Bouwhoogte : Gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek. Vorgevel : max. 6,50 meter

2.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is gekozen voor een standaard dakuitvoering voor open bebouwingen.	<p>Het gekozen bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale bouwdiepte: ¹⁷15,0 meter ; - Maximale kroonlijsthoogte: 6,50 meter ; - Maximale nokhoogte : 11,00 meter ; - Vorgevelbreedte : 15,0 meter ; <p>Dakvorm :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrij te kiezen binnen het maximale profiel. <p>Dakvensters en dakkapellen zijn toegelaten in het voorste en achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de zijgevels opgericht te worden en de bovenkant van deze dakvensters of -kapellen is max. de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakvensters en - kapellen is maximaal 2/3 van de gevelbreedte van de woning</p> <p>Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden. In het voorgevelvlak zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximumuitsprong van 0,50 meter

	<p>- Op minimum 2,50 meter boven het trottoirniveau of bij afwezigheid hiervan boven de kruin van de weg +0,20 meter.</p> <p>Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <p>Maximumuitsprong van 0,50 meter.</p>
--	---

2.6. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle woningen zijn open ééngezinswoningen.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'</p>	<p>Er wordt slechts één open ééngezinswoningen per lot toegelaten.</p> <p>Voorzieningen voor eventueel inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning, de zogenaamde 'zorgwoning'.</p> <p>Voor de definitie en toepassing van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p>

2.7. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur of baksteen geverfd in lichte kleur, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. De gevels mogen voor een beperkte oppervlakte afgewerkt worden met hout, metaal, pannen,...</p> <p>DAKVORM en -BEDEKKING</p> <p>Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.</p> <p>Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of leien.</p> <p>Voor de bedekking van platte daken : dakvilt/bitumen.</p> <p>Installaties tbv groene energie (bv. zonnepanelen, zonneboilers,...) zijn toegelaten op zowel schuine als platte</p>

	daken. Groendaken zijn eveneens toegelaten op platte daken.
--	---

2.8. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt een maximale bouwbreedte en bouwdiepte vooropgesteld.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de hoofdgebouwen vastgesteld en aangeduid : (men is niet verplicht de volledige bouwzone te bebouwen)</p> <p>- VOORGEVELBOUWLIJN De voorgevelbouwlijn werd op 8,00 meter uit de bestaande rooilijn genomen, De maximale bouwbreedte wordt weergegeven op het verkavelingsplan door het respecteren van de bouwvrije zijtuinstrook van 5,00 meter voor ieder perceel.</p> <p>De volledige bouwzones dienen niet verplicht bebouwd te worden.</p> <p>Een deel van de voorgevel, met inbegrip van eventuele uitsprongen, moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn.</p> <p>- ACHTERGEVEL De achtergevel bevindt zich op minimaal 9,00 meter en maximaal 15,00 meter achter de voorbouwlijn.</p>

2.9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er werd gekozen voor een standaardtypologie voor open bebouwingen.	Binnen het maximaal toegelaten profiel is er voldoende ruimte voor twee volwaardige bouwlagen en eventueel een beperkte derde bouwlaag in het dak.

2.10. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Hellende op- en/of afritten naar het ondergronds gedeelte zijn verboden.

2.11. UITBOUW (vb. veranda)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen specifieke zone voor uitbouwen.	Uitbouwen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

2.12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen mogen voorkomen in de bouwvrije tuinzone achter de maximale bouwzone.	Terrassen mogen voorkomen achter de zone voor hoofdgebouwen op voorwaarde dat ze ofwel uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen, ofwel afwateren naar de onverharde tuin waar voldoende infiltratiemogelijkheid is.

2.13. OVERSTEEK t.o.v. GRONDOPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen.	<p>Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zicht binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</p> <p>In het voorgevelvalk zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximumuitsprong van 0.50m- Op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of - bij afwezigheid hiervan - boven de kruin van de weg +0.20m- Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur <p>Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximumuitsprong van 0.50m- Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur <p>Luifels buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken toegelaten voor zover de uitsprong maximaal 1m bedraagt. Luifels in de voorgevel moeten zich op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of - bij afwezigheid hiervan - boven de kruin van de weg +0.20m bevinden.</p>

2.14. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Niet van toepassing

Niet van toepassing

3. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

3.1. VOORTUINSTROOK

3.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>VOORTUIN</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p>	<p>VOORTUIN</p> <p>Verhardingen voor de toegangen tot de garage en de toegang tot het hoofdgebouw kunnen steeds worden toegelaten.</p> <p>Verharding in functie van parkeervoorzieningen bijkomend op verhardingen in functie van toegangen tot hoofd- en bijgebouwen is mogelijk, met dien verstande dat maximaal de helft van de totale oppervlakte van de voortuin ingenomen wordt door verhardingen.</p> <p>Per lot kan maximaal 1 aansluiting met de openbare weg voorzien worden. De eventuele bijkomende verharde zone in de voortuin in functie van het voorzien van een parkeerplaats dient ook via deze aansluiting toegang tot het perceel te verkrijgen.</p>

3.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>VOORTUIN</p> <p>Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de voortuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>VOORTUIN</p> <p>De tuinzone wordt vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).</p>

3.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>VOORTUIN</p> <p>Alle constructies zijn verboden.</p>	<p>VOORTUIN</p> <p>Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.</p>

3.2. ZIJTUINSTROOK

3.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>ZIJTUIN</p>	<p>ZIJTUIN</p>

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlaten materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	Per huiskavel kan de zijtuinstrook verhard worden in functie van de ontsluiting van de garage en de woning.
--	---

3.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ZIJTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning en eventueel bijgebouw wordt de zijtuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	ZIJTUIN Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

3.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ZIJTUIN Alle constructies zijn verboden.	ZIJTUIN Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

3.3. ACHTERTUINSTROOK

3.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ACHTERTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlaten materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	ACHTERTUIN Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Enkel de gedeelten van de grond die als toegang tot de gebouwen worden aangewend mogen worden verhard. Buiten de bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. De totale verharde oppervlakte blijft wel beperkt tot een maximum van 20% van de oppervlakte van de achtertuin (tussen achtergevelbouwlijn en achterste perceelsgrens). De verharde toegangen tot het gebouw moet tot het strikte minimum worden beperkt en uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Terrassen met een maximale oppervlakte van 50 m ² wordt toegelaten.

3.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>ACHTERTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning (en/of constructies) wordt de achtertuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>ACHTERTUIN Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).</p>

3.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>ACHTERTUIN Na de maximale achtergevellijn is een niet-bebouwde tuingedeelte aanwezig.</p> <p>In deze zone mag een bijgebouw worden voorzien, maar met beperkte oppervlakte.</p>	<p>ACHTERTUIN In de tuinzone mag een beperkt bijgebouw (berging, overdekt terras, poolhouse, sauna en zwembad, garage) worden opgericht, met een maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte van 40 m².</p> <p>Dit beperkt bijgebouw kan enkel voorkomen binnen de zone voor bijgebouwen en op min. 1 meter van de zijperceelgrenzen.</p> <p>Zwembaden zijn toegestaan in de achtertuinstrook mits het respecteren van minimum 2 meter van het hoofdgebouw en de andere constructies en op minimum 3 meter van de perceelsgrenzen.</p> <p>De gevel gericht naar het hoofdgebouw dient op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn geplaatst te worden. De overige gevels dienen op minimum 1m afstand van de grenslijnen geplaatst te worden en afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen.</p> <p>Mits het akkoord van de aanpalende eigenaar kan tegen de zijdelingse grenslijn gebouwd worden.</p> <p>Op de plaatsen waar op een naburig perceel reeds een bijgebouw aanwezig is tot tegen de perceelsgrens dient geen uitdrukkelijke toestemming verkregen te worden.</p> <p>De nok- / kroonlijsthoogte van bijgebouwen dienen beperkt te blijven.</p> <p>Voorschriften bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bijgebouw OP perceelsgrens:<ul style="list-style-type: none">- Plat dak- Kroonlijsthoogte : max. 3,00 meter

	<p>- Bijgebouw op 3 meter van perceelsgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schuin of plat dak mogelijk - Kroonlijsthoogte : max. 3,00 meter - Nokhoogte : max. 3^{4,5} meter <p>Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur of baksteen geverfd in lichte kleur, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt.</p> <p>Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of leien in horizontale rijen of riet. Voor platte daken is dakvilt toegelaten.</p>
--	---

3.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

3.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op de bestaande en nieuwe perceelsgrenzen dienen verplicht perceelsscheidingen te worden geplaatst.</p> <p>Bestaande perceelsscheidingen mogen behouden blijven in samenspraak met de buur.</p>	<p>Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen en/of groenaanplantingen mogelijk.</p> <p>Bestaande, vergunde, afsluitingen mogen behouden blijven of worden in samenspraak met de naburige eigenaar vernieuwd. De scheiding dient een groene scheiding te zijn.</p> <p>Afsluitingen mogen bestaan uit houten palen met dwarsplanken of -balken, palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max.40cm. en levende hagen.</p> <p>Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.</p>

3.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 2,00 meter (1,00 meter in voortuin). Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te garanderen.</p>	<p>Afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale hoogte 2,00 meter in zijtuin en achtertuin. - Maximale hoogte 1,00 meter in voortuin = <p><i>Plant Eiken Paars en Plant Lemme R en baar</i></p>

3.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan (uitgezonderd voor het bouwen van een eventuele kelderverdieping). Hellende op- en afritten zijn verboden.