



## Voorschriften

Het college van burgemeester en schepenen heeft op datum van 24 december 2019 beslist dat volgende bijkomende voorwaarden dienen gevoegd te worden bij de stedenbouwkundige voorschriften van verkaveling VVO2019/0680.

Deze voorwaarden maken integraal deel uit van de vergunning en de voorschriften, en luiden als volgt:

- De bepalingen en voorwaarden van de offerte van Fluvius dienen nageleefd te worden;
- Lot 2 (bestaande bebouwing) wordt uit de verkaveling gesloten;
- De aangebouwde berging tegen de linkerzijgevel dient voorafgaandelijk afgebroken te worden;
- De bij de aanvraag gevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen gevolgd te worden;



## 1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 1.1 BESTEMMING – TYPE GEBOUW

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>De op te richten gebouwen hebben als hoofdfunctie residentieel wonen.</p> <p>Slechts een beperkte oppervlakte van de woning kan ingericht worden met nevenbestemmingen.</p> | <p>In principe zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. Indien de bouwkavel het toelaat, kan ook een zorgwoning toegestaan worden. Dit moet ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p> <p>Enkel functies, complementair aan wonen zijn toegelaten als nevenbestemming zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening. De woonfunctie blijft steeds behouden als hoofdfunctie. De oppervlakte van de nevenbestemming is maximum 50% van de gelijkvloerse oppervlakte.</p> |

### 1.2 INPLANTING

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p>De inplanting is aangeduid op het verkavelingsplan. Van deze maat kan niet afgeweken worden.</p> | <p>Zoals weergegeven op het verkavelingsplan worden er 2 halfopen bebouwing gecreëerd</p> |

### 1.3 OPPERVLAKTE

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p>Op het verkavelingsplan wordt een maximaal bebouwbare zone afgebakend voor de hoofdgebouwen. De gebouwen dienen binnen de afgebakende zone opgericht te worden. Van deze maat kan niet afgeweken worden binnen deze verkaveling.</p> | <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld op 12.00 m diep en 3.00 m diep voor de bijgebouwen, loodrecht gemeten vanaf de voorgevel. De maximale breedte van de hoofdbouw wordt bepaald door de minimale afstand van 5.00m tot de zijdelingse perceelgrens. De breedte van het hoofdgebouw bedraagt 6.70m.</p> |

### 1.4 AANTAL BOUWLAGEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>Op het verkavelingsplan wordt een maximaal bebouwbare zone afgebakend voor de hoofdgebouwen.</p> | <p>Er worden maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegestaan voor het hoofdgebouw.</p> |



### 1.5 DAKVORM - DAKUITVOERING

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| De dakvorm is vrij te kiezen. De eerstbouwende bepaalt het de kroonlijsthoogte en dakhelling voor hellende daken dat door de aanpaler moet aangehouden worden. | De dakvorm en helling van de bestaande en tegenaan te bouwen woning, winkelstraat nr. 35, dient gevolgd te worden.<br><br>De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen mag plat afgewerkt worden mits een verantwoord geheel bekomen wordt.<br><br>Bij een plat dak bedraagt de maximum dakhelling 10° |

### 1.6 KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| De maximale kroonlijsthoogte wordt vastgesteld binnen deze verkaveling. Van deze maat kan binnen de verkaveling niet afgeweken worden.<br><br>De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de nulpas van het gelijkvloers. | De kroonlijsthoogte van de bestaande en tegenaan te bouwen woning dient gevolgd te worden.<br>De kroonlijsthoogte voor de meerdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 3,50m. |

### 1.7 VLOERPEIL

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| Het maximale vloerpeil wordt bepaald ten opzichte van de as van de weg voor de woning. | De nulpas van de bestaande en tegenaan te bouwen woning dient gevolgd te worden. |

### 1.8 NOKHOOGTE

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| De maximale nokhoogte wordt bepaald door de bouwdiepte en de maximale dakhelling. | De nokhoogte van de bestaande en tegenaan te bouwen woning dient gevolgd te worden. |

### 1.9 SCHAKELING VAN GEBOUWEN

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



|   |   |
|---|---|
| Indien woningen aan elkaar geschakeld worden, bv bij twee halfopen bebouwingen dienen de dakvorm en kroonlijsthoogte van de twee woningen op elkaar afgestemd worden, zowel bij plat dak als bij hellend dak. | De nieuw te bouwen woning dient de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling van de bestaande en tegenaan te bouwen woning te volgen. |
|---|---|

## 1.10 DAKTERASSEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| Dakterrassen zijn toegestaan voor zover ze voldoende privacy bieden voor de burens. Aan de perceelsgrenzen dienen terrassen voorzien te worden van een privacy scherm om inblik te voorkomen. | Een terras op de verdieping wordt voorzien binnen de zone voor dubbelhoge bebouwing o.w.v. de privacy. |

## 1.11 MATERIAALGEBRUIK

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden | Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.<br><br>Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten. |

## 2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

### 2.1 VOORTUINSTROOK

#### 2.1.1 VERHARDING

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen.<br>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden. | Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone en parkingzones.<br><br>Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. In de voortuinstrook mag een inrit voorzien worden met een maximale breedte van 5.00m aan de rooilijn alsook een voetpad naar de voordeur met een maximale breedte van 1.20m.<br><br>Alle verhardingen in de voortuinstrook worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. |





### 2.1.2 GROENAANLEG

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| De voortuinen moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein. Ze worden voorzien in een streekeigen groenaanplantingen. | De voortuinstrook vormt een kwalitatieve overgangszone met een beplanting in streekeigen groenaanplanting. |

### 2.1.3 CONSTRUCTIES

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| De voortuinstroken dienen een overgang van het publieke naar het private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein. | Binnen de voortuinstrook worden geen constructie toegelaten met uitzondering van een lage afscheiding (maximumhoogte 0.40m) bv. een muur in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (brievenbuskolom maximum 1.50m hoog) |

## 2.2 ZIJTUINSTROOK

---

### 2.2.1 VERHARDING

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| Verhardingen in de zijtuinstrook dienen beperkt te worden. | Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Alle verhardingen in de zijtuinstrook dienen waterdoorlatend te zijn d.w.z. uitgevoerd met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. |

### 2.2.2 CONSTRUCTIES

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| Constructies in de zijtuinstrook dienen beperkt te worden. Een constructie in de vorm van een zwevende luifel is toegestaan naast de woning. | In de zijtuinstrook kunnen enkel constructies in de vorm van zwevende luifels opgericht worden.<br><br>De constructies dienen opgericht te worden conform de gemeentelijke verordening. |



## 2.3 ACHTERTUINSTROOK

### 2.3.1 VERHARDING

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>Het is de bedoeling om een groen karakter na te streven. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> | <p>Verhardingen dienen beperkt te worden tot een strikt minimum. De afwatering gebeurt bij voorkeur via infiltratie in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten, met een maximum van 30 m<sup>2</sup> en mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>Alle overige verhardingen, bv. tuinpaden, dienen waterdoorlatend te zijn door het gebruik van waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> |

### 2.3.2 CONSTRUCTIES

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p>De constructies in de achtertuin dienen beperkt te worden en uitgevoerd in sobere elementen.</p> <p>Het oprichten van constructies is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.</p> | <p>Vrijstaande constructies in de achtertuinstrook zijn toegestaan met een maximum van 40m<sup>2</sup>.</p> <p>Ze hebben een maximum hoogte van 3.50m. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p>De inplanting van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten binnen de eerste 50 m vanaf de rooilijn, op minimum 6m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 1m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen die ingericht worden als autobergplaats kunnen enkel in het verlengde van de bouwvrije zijtuinstrook opgericht worden.</p> <p>Indien inplanting tegen de perceelsgrens : nok haaks op deze perceelsgrens</p> <p><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume tot maximum 21m<sup>2</sup>: kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen (geen metaal- of betonpanelen).</u></p> |



|  |  |
|--|--|
|  | Oppervlaktes van het gesloten bouwvolume groter dan 21m <sup>2</sup> : moeten opgericht worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. |
|--|--|

## 2.4 AFSLUITING OP DE PERCEELSGRENS

### 2.4.1 MATERIAAL

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).<br>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. | Afsluitingen zijn uit te voeren in streekeigen groen of draadafsluiting.<br><br>Vanaf de achtergevel is op de mandelige perceelsgrens een afsluiting in metselwerk toegelaten met een maximumlengte van 6m en een maximumhoogte van 2.5m. |

### 2.4.2 UITVOERING

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. | Afmeting voor draadafsluitingen met inheems groen: maximale hoogte 2.00m. |

