

**VERKAVELINGSAANVRAAG**

**SPOORWEGLAAN**

**3<sup>e</sup> FASE**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

**Artikel 1 : Algemeenheden :**

1.1. Verbodsbepaling

Behalve de normale onderhoudswerken zijn alle werken in tegenstrijd met het plan en de voorschriften verboden.

Afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.

1.2. Bestemming

- De loten 1, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29 en 30 zijn bestemd voor het oprichten van een half open bebouwing;
- De loten 15, 18 en 27 zijn bestemd voor het oprichten van een gesloten bebouwing.
- De loten 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 zijn bestemd voor het oprichten van een open bebouwing.

De algemene bestemming voor de loten is het oprichten van ééngezinswoning met als nevenbestemming praktijk of kantoorruimte. De nevenbestemming bedraagt maximum 50 % van de bouwoppervlakte.

Op de loten 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 30 kan tevens een meergezinswoning worden opgericht.

1.3. Terreinaanhoging

Het aanhogen van de onbebouwde gedeelten van het terrein tot maximum 0,30 meter boven het straatpeil, gemeten op de rooilijn, is toegelaten. De hellingsgraad van de aanhoging bedraagt maximum 3 %, gemeten vanaf de rooilijn.

1.4. Erfdienstbaarheid

Over de ganse lengte van de achterste (noordelijke) perceelgrens van de loten 26, 27, 28, 29 en 30 en op en op de achtergelegen loten van de 1<sup>e</sup> fase van de verkaveling wordt een erfdienstbaarheid met een breedte van twee maal 1,50 m gevestigd voor het aanleggen van een kunstwerk (gracht of drainering). De afloop van de gracht of drainering wordt aangesloten op de aan te leggen riolering in de wegenis.

Over een gedeelte van de noordelijke perceelgrens van lot 1 en langs de zuidelijke perceelgrens van de twee bouwloten van de verkaveling in de 2<sup>e</sup> fase wordt een erfdienstbaarheid met een breedte van 3,00 m gevestigd voor het aanleggen van een gracht. De afloop van de gracht wordt aangesloten ofwel op de aan te leggen riolering in de ontworpen wegenis van de 3<sup>e</sup> fase ofwel op de riolering in de Spoorweglaan.

Door het aanleggen van deze grachten wordt enerzijds het oppervlaktewater van de hoger gelegen gedeelten van de huidige verkaveling opgevangen en anderzijds wordt een eventueel hoogteverschil tussen twee aan elkaar palende percelen overbrugd.

## **Artikel 2 : zone voor gesloten en half - open bebouwing**

### **2.1. Inplanting**

Behoudens anders luidende quoteringen op het plan geldt :

- achteruitbouw : zie quoteringen op het plan
- ~~bouwdiepte meergezinswoningen: maximum 15 m.~~
- bouwdiepte ééngesinswoningen : maximum 15 of 18 m op het gelijkvloers (zoals gequoteerd op het plan) en maximum 12 m op de verdieping
- gevelbreedte gesloten bebouwingen: zoals weergegeven op het plan
- gevelbreedte half open bebouwingen: minimum 6 m en maximum zoals weergegeven op het plan;
- minimum zijdelingse ruimte : 3,00 m, zoals aangeduid op het plan;

### **2.2. Bouwwerken**

- de hoogte van het hoofdgebouw zal maximum 6,00 m bedragen, dit is de afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst;
- de hoogte van het bijgebouw, af te werken met een plat dak, is te beperken tot 3,20 m;
- de nok ligt evenwijdig met de bouwlijn;
- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het openbaar domein, gemeten op de rooilijn en niet hoger dan 0,35 m boven het maaiveld;
- Het hoofdgebouw zal afgedekt worden met een zadel- of schilddak met een helling begrepen tussen 35° en 45°;
- Per bouwblok zijn de kroonlijsthoogte, dakhelling en nok gelijk te nemen, in dit geval is het eerst vergunde gebouw determinerend;

### **2.3. Uitsprongen en opbouwen**

Uitsprongen ten opzichte van gevels en hellende dakvlakken moeten voldoen aan volgende voorwaarden :

- a.- de totale breedte van de uitsprongen wordt, per verdieping, beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte;

b.- de afstand tussen de uitsprongen onderling bedraagt minimum 1,00 m;

c.- de uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak bedragen maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad;

d.- de uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1,50 m;

#### 2.4. Garages

De garages kunnen in het gebouw op het gelijkvloers ondergebracht worden.

Op de percelen voor half - open bebouwing kunnen eveneens garages opgericht worden binnen de zone voor koeren en hovingen op minimum 15 m en maximum 22,00 m achter de voorgevellijn en op 2 m van de laterale perceelgrens. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar is een inplanting op de perceelgrens toegelaten. De bouwdiepte van de garage is in elk geval beperkt tot 2,00 meter van de achterste perceelgrens. De garages hebben een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>, een maximum hoogte van 3,00 m (deksteen inbegrepen) en worden uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw. In geval de aanbouw niet verzekerd is dient de gevel op de erfgrans in dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw uitgevoerd.

De voorgevelbouwlijn en de achterste bouwlijn is voor twee aan elkaar palende garages gelijk te nemen.

#### 2.5. Materialen

De gevels en bedaking moeten in esthetisch verantwoorde materialen, die harmoniëren met de omgeving worden uitgevoerd. Alle gevels zullen evenwaardig worden behandeld en met dezelfde zorg worden ontworpen en uitgevoerd.

Het wit schilderen van de gevels is toegelaten evenals het sober toevoegen van beton of houten sierelementen.

De dakbedekking zal bestaan uit pannen, leien, kunstleien, singles of gelakte zink.

#### 2.6. Samenvoeging

De samenvoeging van loten is toegelaten.

In geval van samenvoeging van loten gelden de voorschriften van het nieuwe bekomen type - woning.

### **Artikel 3 : zone voor open bebouwing**

#### 3.1. Inplanting

Behoudens anders luidende quoteringen op het plan geldt :

- achteruitbouw : zoals aangeduid op het plan
- bouwdiepte : maximum 18 m op het gelijkvloers en 12 m op de

- verdieping;
- gevelbreedte : minimum 8,00 m;
- minimum zijdelingse ruimte : minimum 3,00 m zoals aangeduid op het plan;

### 3.2. Bouwwerken

- de hoogte van de woningen zal maximum 6,00 m bedragen, dit is de afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst;
- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het openbaar domein, gemeten op de rooilijn en niet hoger dan 0,35 m boven het maaiveld;
- de nokhoogte bedraagt maximum 12 m;
- de hellende dakvlakken hebben een helling die begrepen is tussen 30° en 50°;

### 3.3. Uitsprongen en opbouwen

Zie 2.3

### 3.4. Garages

#### loten 3 tot en met 8

De garages kunnen in het gebouw op het gelijkvloers ondergebracht worden of ingeplant in de zone van koeren en hovingen op minimum 18 m tot 22 m achter de bouwlijn van de woning en op 2 m van de laterale perceelgrens. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar is een inplanting op de perceelgrens toegelaten. De garages hebben een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>, een maximum hoogte van 3,00 m (deksteen inbegrepen) en worden uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw. In geval de aanbouw niet verzekerd is dient de gevel of een gedeelte ervan op de erfrens in dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw uitgevoerd.

#### lot 9

De garage wordt in het gebouw op het gelijkvloers ondergebracht.

### 3.5. Materialen

Zie 2.5

## Artikel 4 : voortuinstrook

Alle afsluitingen en beplantingen in de voortuinstrook worden beperkt tot een hoogte van 0,75 m.

Een levende haag wordt ingeplant op 0,50 m achter de rooilijn.

## **Artikel 5 : zone voor koeren en hovingen**

### **5.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor aanleg van individuele tuinen.  
Binnen deze zone mag geen enkel bouwwerk worden opgericht met uitzondering van de garages beschreven onder 2.4 en 3.4.  
Het oprichten van een bergplaats waarvan de oppervlakte niet groter is dan 21 m<sup>2</sup> met een maximum hoogte van 2,50 m is eveneens toegelaten. Die bergplaats wordt ingeplant op minstens 2 m van de perceelsgrenzen en op minimum 5 m achter het gebouw.

Per kavel kan slechts één dergelijke bergplaats worden opgericht. De gevels en de bedaking moeten in esthetisch verantwoorde materialen, die harmoniëren met de omgeving, worden uitgevoerd. De inplanting mag niet storend zijn voor de aanpalende percelen en evenmin het uitzicht van tuin- en groenaanleg schaden.

Het aanleggen van een openlucht zwembad of een siervijver op minimum 2,00 m van de perceelgrenzen, met een maximum oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> is eveneens toegelaten.

### **5.2. Beplanting**

Bij voorkeur worden streek - eigen bomen en heesters aangewend. De bezonning van de aanpalende percelen moet steeds gevrijwaard blijven.

### **5.3. Afsluitingen**

Alle afsluitingen worden gerealiseerd in groene geplastificeerde draad en palen met een maximum hoogte van 1,80 m.  
Een grondplaat in beton is toegelaten.  
De hoogte van de beplanting (sparren of hagen) langs de perceelsgrenzen is tevens te beperken tot 1,80 m.

## **Artikel 6 : zone voor wegenis**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van wegen voor mechanisch verkeer, parkeerplaatsen, voetpaden en groenstroken.

## **Artikel 7 : elektriciteitskabilen**

Op de gronden bestemd om gevoegd te worden bij één of meerdere aanpalende percelen kan een elektriciteitskabilen worden opgericht.

Het gebouw is op te richten op minimum 1 m van de perceelgrenzen.

De hoogte van het gebouw zal maximum 3,20 m bedragen, dit is de afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst;

De dakvorm is vrij, de maximale hoogte van de nok is te beperken tot 5 m.