
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

1. Types van algemeen voorschriften

2.1. GEBOUW(EN)

2.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven.	Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de opgegeven maximale bouwkader, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor de kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT <ul style="list-style-type: none">- Het hoofdgebouw telt maximaal 2 bouwlagen.- De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 6,00m. In geval de woningen worden afgewerkt met een plat dak, kan de kroonlijsthoogte verhoogd worden tot maximaal 6,50m. VLOERPEIL <ul style="list-style-type: none">- Max. 0,30m boven straatniveau.

2.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf het normaal grondpeil ter hoogte van de (voorgevel)bouwlijn en de nok.	De nokhoogte bedraagt maximaal 12,00m.

2.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf het normaal grondpeil ter hoogte van de (voorgevel)bouwlijn en de kroonlijst.	De kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m. In geval de woningen worden afgewerkt met een plat dak, kan de kroonlijsthoogte verhoogd worden tot maximaal 6,50m.

2.1.E. DAKUITVOERING

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. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>-De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°, nok evenwijdig met of loodrecht op de straatas.</p> <p>-Andere daken: platte daken, zadeldaken, gebogen daken, schilddaken of wolfsdaken zijn toegelaten met dakhellingen tussen de 0° en de 45°</p> <p>-de uitvoering dient verenigbaar te zijn met de aansluitende buur.</p> <p>Indien er in een aaneengesloten huizenblok reeds een gebouw werd opgericht overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige op te richten gebouwen in dat huizenblok dit vergunde gabarit moeten aanhouden.</p>

2.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'.</p>	<p>Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan van de aanvraag verkavelingsvergunning.</p>

2.1.G. 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. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten.</p>

2.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nieuwe bouwzone staat aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De bouwlijn wordt bepaald op basis van recent opgerichte gebouwen, waarmee een toekomstgerichte ruimtelijke ordening van het gebied wordt bekomen.</p>	<ul style="list-style-type: none">- De inplanting of bouwlijn van de woning ten opzichte van de voorliggende weg ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.- De westelijke zijgevel heeft een minimale zijdelingse bouwrijke strook die wordt vastgelegd op 3m. De oostelijke zijgevel heeft een minimale zijdelingse bouwrijke strook die minimum 5m bedraagt, daarlangs ligt een bestaand waterloop.- De maximale bouwdiepte voor het hoofdgebouw bedraagt 15m.- De voorgevel van de woning moet samenvallen met de voorgevellijn, aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor de kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	Het hoofgebouw telt maximaal 2 bouwlagen. - De maximale bouwdiepte voor het verdiep is 12m. VLOERPEIL Max. 0,30m boven straatniveau.

2.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nvt.	Nvt.

2.1.K. UITBOUW (veranda, carport)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een carport kan ingeplant worden in de zijtuinstrook aan de westelijke zijgevel.	CARPORTS Een carport kan ingeplant worden in de zijtuinstrook aan de westelijke zijgevel.

2.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Waterdichte vlakken buiten de bouwzone zijn enkel voor de verharding van een terras toegelaten (max. 30,00 m ²) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nvt.	Nvt.

2.1.N. ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt geopteerd voor een eengezinswoning. Voorzieningen voor een 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.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <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>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>De inplanting van het hoofdgebouw moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan en in voorkomend geval tegen de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten. Onder complementaire bedrijvigheid wordt verstaan: vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht.</p> <p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en/of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten.</p>

2.2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

VOORTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen.</p> <p>In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.</p>	<p>Verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken.</p> <p>Wateroverlast naar de omliggende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.</p>

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p>	<p>De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.</p>

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Behoudens een brievenbus, afsluitingen, oprit en een toegangspad naar de voordeur zijn alle bovengrondse constructies verboden.</p>

ZIJTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken. Wateroverlast naar de omliggende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	CARPORTS De "carport" is optioneel. Een carport kan ingeplant worden in de westelijke zijtuinstrook. <ul style="list-style-type: none">- De maximale hoogte van 3,50m.- Een plat dak is steeds verplicht voor carports. Een dakterras op het bijgebouw is niet toegestaan. Behoudens carport, afsluitingen en verhardingen zijn alle bovengrondse constructies verboden.

ACHTERTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Waterdichte vlakken buiten de bouwzone zijn enkel voor de verharding van een terras toegelaten (max. 30,00 m ²) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Bijkomende verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken. Wateroverlast naar de omliggende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 20m ² .

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden ten opzichte van het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen.</p> <p>Bijgebouwen worden losstaand van het hoofdgebouw opgericht. De zone voor bijgebouwen mag slechts voor 50% bebouwd worden. Zo krijgt men naargelang de keuze, verschillende constructies op de kavel.</p> <p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p> <p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>De woningbijgebouwen kunnen enkel bestemd worden als berging of tuinhuis. De garage wordt in het hoofdgebouw opgenomen.</p> <p>BIJGEBOUWEN Maximaal 1 bijgebouw (tuinhuis, badhuis, ...) toegelaten. Het wordt ingeplant in de tuinzone ofwel op minimum 1,00m van de perceelsgrenzen of mits onderling schriftelijk akkoord gekoppeld. De gebouwen dienen opgericht te worden in de achtertuin op minimum 5m achter de maximale achtergevelbouwlijn. En met een maximale vloeroppervlakte van 20,00m². De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2m, maximaal 4m (nokhoogte). Voor een bijgebouw met een plat dak is de hoogte maximaal 3m. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 20m². Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.</p> <p>Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Afzonderlijke garages of parkeerplaatsen in de achtertuin zijn niet toegelaten.</p>

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.2.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd naar éénvormig materiaalgebruik voor wat betreft de afgrenzing van de percelen. Het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte dient optimaal gevrijwaard te worden.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting.

2.2.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte dient optimaal gevrijwaard te worden.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of een paal met draadafsluiting van maximaal 2m hoogte met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 1m hoogte. De levende haag wordt ingeplant op minimum 0,50m uit de perceelsgrens.

2.2.C. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p> <p>Het gaat om een hellend terrein, waar noodzakelijke reliëfwijzigingen beperkt zullen zijn.</p>	<p>Private tuin.</p> <p>Bij de inplanting van het gebouw en bij de tuinaanleg zal het bestaande reliëf aangepast worden in overeenstemming met de ontworpen snedes op het verkavelingsplan.</p> <p>Alle reliëfwijzigingen zijn toegestaan voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>