

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VERKAVELING PUURS-SINT-AMANDS, KUITEGEMSTRAAT 92A, 92B EN 96
AFDELING 5 SECTIE B NRS. 983C, 983D en 983A

OVV 2022 10 – OMV_2022015905

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1.1. Nutsvoorzieningen

Toelichting	Voorschrift
De bebouwbare kavels sluiten rechtstreeks aan op de Kuitegemstraat.	Er worden voor elke bebouwbare kavel een aansluiting gas, elektriciteit, water en tv distributie voorzien alsook een aansluiting op het openbare rioleringstelsel.

1.1.2. Andere

Toelichting	Voorschrift
Hoofdbestemming hoofdgebouw(en): Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen. 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. Nevenbestemming hoofdgebouw(en): Woningsplitsing 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 2wonen2. Bestemming bijgebouw(en): Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de woningbijgebouwen bedoeld zijn als garage en / of als poolhouse en / of als ondersteuning	Hoofdbestemming hoofdgebouw(en): Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Nevenbestemming hoofdgebouw(en): Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties, vrij beroep, dienstverlening, 2 zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. 3° beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer. Bestemming bijgebouw(en): De bijgebouwen (al dan niet dienstig als garage) zijn deze die mogen worden geplaatst zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering

van de tuin. Bestemming niet bebouwd gedeelte: Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	tot bepaling van de handelingen waarvan geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16/07/2010, welke in voege getreden is op 1 december 2010 en eventuele latere wijzigingen. Bestemming niet bebouwd gedeelte: Private tuinen met nadruk op groen. Behalve de toegangen tot de gebouwen en eventuele parkeerplaatsen, een terras aan de woning, een zwembad, een beperkte waterpartij en afsluitingen, zijn alle constructies verboden.
---	--

2. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

2.1. Gebouw

2.1.1. Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De verkaveling omvat 3 loten bestemd voor halfopen bebouwing. Het ontwerp van de verkaveling is gebaseerd op het rooilijnplan dat voorhanden was voor de Kuitegemstraat. De nieuwe loten zijn 50m diep gemeten van de rooilijn.	Lot 1: 644 m² Lot 3: 569 m² Lot 4: 758 m²

2.1.2. Volume

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand. Om de vereisten inzake dakisolatie te kunnen nakomen wordt een kroonlijsthoogte genomen afwijkend van de omgeving.	- Maaiveldniveau: +0,35m boven de straatas. - Afgewerkt vloerniveau: +0,50m boven de straat-as, gelijkaardig aan de linkerbuur. - Voorgevelbreedte: deze bedraagt voor lot 3 en 4 de perceelsbreedte ter hoogte van de bouwlijn met aftrek van een bouwvrijestrook van 3m. Voor lot 1 bedraagt de voorgevelbreedte maximaal 12,80m. - Kelder: extra ondergrondse bouwlaag is toegestaan.

2.1.3. Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand. Om de vereisten inzake dakisolatie te kunnen nakomen wordt een kroonlijsthoogte genomen afwijkend van de omgeving.	- Nokhoogte: Max. 10,5m boven het maaiveld.

2.1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand. Om de vereisten inzake dakisolatie te kunnen nakomen wordt een kroonlijsthoogte genomen afwijkend van de omgeving.	- Kroonlijsthoogte / dakrand: verplicht +6,50m boven het maaiveld.

2.1.5. Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Er wordt veel belang gehecht aan architectuur om tot een kwalitatieve woonomgeving te komen.	DAKVORM: Vrij te kiezen (hellend of plat dak) ongeacht de gekozen dakvorm van de gekoppelde woning. In geval van hellend dak: - Dakstoel: max. 9m van de voorgevelbouwlijn, dieper dan 9m, is enkel een plat dak toegestaan. - Nok: evenwijdig met voorgevelbouwlijn. - Dakkapellen: op 0,6m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak. Op min. 1m afstand van de perceelsgrens. Max. 2/3 van de gevelbreedte. Max. hoogte: de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2.1.6. Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt enkel halfopen bebouwing toegestaan.	Gekoppelde woningen. De bebouwing dient opgericht te worden binnen de voorziene bouwzone op het verkavelingsplan.

2.1.7. Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Er wordt veel belang gehecht aan architectuur om tot een kwalitatieve woonomgeving te komen.	- Gevels: vrij te kiezen duurzame en esthetische verantwoorde materialen. Vrijblijvende delen van scheidsmuren dienen met hoogwaardige materialen afgewerkt te worden, steeds in overleg met de aanpalende buur. - Hellend dak: pannen, leien, koper, zink, staal of andere duurzame en esthetische verantwoorde materialen. Het plaatsen van dakvensters en zonnepanelen voor de productie van warm water of

	elektriciteit is toegestaan.
--	------------------------------

2.1.8. Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De loten hebben een bouwlijn die verplicht dient gevolgd te worden. Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: - Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn, op 6m achter de rooilijn. - Zijgevel: gekoppeld langs de ene zijde en op minimum 3m afstand van de zijgrens langs de andere zijde. Voor Lot 1 wordt de voorgevelbreedte beperkt tot 12,80m. - Maximale bouwdieptes: 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en in geval van een hellend dak 9m op de zolderverdieping, telkens gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

2.1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
	Er kunnen binnen het opgegeven bouwvolume 2 of in geval van een hellend dak 3 bouwlagen gerealiseerd worden: * gelijkvloers * verdieping +1 * in geval van een hellend dak: verdieping +2 Een eventuele kelder wordt niet opgenomen in deze berekening en is dus steeds toegelaten.

2.1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
	kelder: een ondergrondse bouwlaag is toegestaan.

2.1.11. Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er	- Verhardingen: dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken (max. 40 m²) zijn enkel voor verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een

maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	onmiddellijke bezinking mogelijk is.
---	--------------------------------------

2.1.12. Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps- of zichtelementen vormen	- Zonnepanelen en zonnecollectoren: het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. - Warmtepomp: is toegestaan in de tuinzone. Diepteboringen voor een warmtepomp zijn eveneens toegestaan, mits het naleven van de milieuwetgeving.

2.2. Voortuinstrook

2.2.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke. In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning en de eventuele garages en parkeerplaatsen gewenst. De voortuin moet een groen karakter hebben.	Verhardingen moeten beperkt blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen. Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 65% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen.

2.2.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëf-wijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. - Maaiveld: Het grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in een strook tot 8m achter de achtergevel kan genormaliseerd worden om aan te sluiten aan het vloerpeil van de woning. De overgang naar het oorspronkelijk peil of het tuinniveau wordt geleidelijk uitgevoerd. Het peil van het maaiveld in de achtertuinen moet vooral ter plaatse van de aansluitingen met de aanpalende tuinen behouden blijven en mag niet verhoogd worden.

2.2.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te	De zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering

worden.	van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen, zijn hier mogelijk
---------	--

2.3. Zijtuinstrook

2.3.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.	Verhardingen moeten beperkt blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen

2.3.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. - Maaiveld: Het grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in een strook tot 8m achter de achtergevel kan genormaliseerd worden om aan te sluiten aan het vloerpeil van de woning. De overgang naar het oorspronkelijk peil of het tuinniveau wordt geleidelijk uitgevoerd. Het peil van het maaiveld in de achtertuinen moet vooral ter plaatse van de aansluitingen met de aanpalende tuinen behouden blijven en mag niet verhoogd worden.

2.3.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen, zijn hier mogelijk. Carports in de bouwvrije strook worden niet toegelaten.

2.4. Achtertuinstrook

2.4.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te	Private tuinen met nadruk op groen. Behalve een terras aan de woning, een zwembad, een beperkte

waarborgen.	waterpartij en afsluitingen, zijn alle constructies verboden
-------------	--

2.4.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. - Maaiveld: Het grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in een strook tot 8m achter de achtergevel kan genormaliseerd worden om aan te sluiten aan het vloerpeil van de woning. De overgang naar het oorspronkelijk peil of het tuinniveau wordt geleidelijk uitgevoerd. Het peil van het maaiveld in de achtertuinen moet vooral ter plaatse van de aansluitingen met de aanpalende tuinen behouden blijven en mag niet verhoogd worden.

2.4.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de woningbijgebouwen bedoeld zijn als garage en/of als poolhouse en/of als ondersteuning van de tuin.	De zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen, zijn hier mogelijk. De bijgebouwen (al dan niet dienstig als garage) zijn deze die mogen worden geplaatst zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de handelingen waarvan geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16/07/2010, welke in voege getreden is op 1 december 2010 en eventuele latere wijzigingen.

2.5. Afsluitingen op de perceelsgrens

2.5.1. Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 (in werking vanaf 1/12/2010) en latere wijzigingen.

2.5.2. Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De voorkeur gaat uit naar een groene afsluiting zoals hagen, struiken, ... al dan niet voorzien van een draadafsluiting.

2.6. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.6.1. Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Om parkeeroverlast in de straat te vermijden wordt er geopteerd om te parkeren op eigen terrein.	Er moeten twee al dan niet overdekte staanplaatsen voorzien worden op het goed.