

130/374.1 - VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Beslissing college van burgemeester en schepenen dd. 13 november 2023

Gebouw

Volume

Bouwhoogte :

De bouwhoogte, gemeten vanaf het vloerpeil tot de bovenkant van de kroonlijst, wordt beperkt tot maximum 6.50m, de nokhoogte maximum 11.00m

Dakvorm :

De dakvorm mag vrij bepaald worden in functie van de architecturale vormgeving van de woning.

Vloerpeil : 30cm boven het peil van de wegas

Nokhoogte

Toelichting

De hoogte vanaf het peil van het gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. Het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.

Voorschrift

Nokhoogte plat dak : maximum 7.00m

Nokhoogte zadeldak : maximum 11.00m

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Bij platte daken wordt als kroonlijsthoogte de bovenkant van het afgewerkte platte dak genomen.

Bij zadeldaken wordt als kroonlijsthoogte de horizontale scheidingslijn tussen voorgevel en dakvlak genomen, veelal valt deze samen met de bovenste rand van de dakgoot ingeval hellend dak of de dakrand bij een plat dak.

Voorschrift

Kroonlijst zadeldak : maximum 6.50m

Kroonlijst plat dak : maximum 7.00m

In de zone voor aangebouwd volume bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3.50m

Dakuitvoering

Toelichting

De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

Voorschrift

De dakvorm van het hoofdvolume is vrij.

Uitbouwen aan een woning worden voorzien van een plat dak.

Dakhelling van maximum 45° of platte daken voor het hoofdvolume.

Bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.

Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde bouwmaterialen.

Type gebouw

Toelichting

De verkaveling voorziet in de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.

Voorschrift

Vrijstaande bebouwing binnen de voorziene bouwstrook zoals in een oranje kleur afgebeeld op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

Autobergplaatsen dienen verplicht inpandig voorzien te worden.

Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten.

Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de nevenfunctie mag 50 m² in beslag nemen;

3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder

4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn.

Horecafuncties zijn niet toegelaten

Materiaalgebruik

Toelichting

De toekomstige woning moet op een passende wijze in de bestaande ruimtelijke context geïntegreerd worden.

De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld positief beïnvloeden.

De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

Voorschrift

Alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua vorm, duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.

Gevelmaterialen :

Gevels uit te voeren in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur of gevelbepleistering.

Gevelbekledingen met hout, kunststof of metaal zijn toegelaten, beperkt tot maximaal 25% van de geveloppervlakte.

Blinde gevels zijn niet toegestaan.

Dakmaterialen :

Voor de bedekking van schuine daken : pannen, (kunst)leien, riet, zink, koper, tegelpannen, houten shingles, zonnepanelen. Roofing shingles zijn niet toegestaan.

Voor de bedekking van platte daken : roofing, elastische rubber, tegels, grint, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1.00m

Inplanting

Toelichting

Op het verkavelingsplan wordt de strook voor hoofdgebouwen in een oranje kleur afgebeeld.

Voorschrift

De woning dient op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden waarbij dient rekening gehouden te worden met ;

- een bouwdiepte van min. 10.00m en maximum 17.00m
- een bouwvrije zijtuinstrook links van minimum 6.00m
- een bouwvrije zijtuinstrook rechts van minimum 14.73m

Aantal bouwlagen

Toelichting

De bouwhoogte wordt beperkt tot maximum twee bouwlagen en een dak.

Voorschrift

De bouwhoogte bedraagt minimum 1 en maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden.

In het totaal kan een gebouw dus maximum drie woonlagen bevatten.

Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen.

Ondergrondse parkeergarages, toegankelijk vanaf de openbare weg, zouden dit straatbeeld verstoren.

Voorschrift

Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan.

Een ondergrondse kelderverdieping enkel toegankelijk vanuit de woning is wel toegelaten. Deze kelder dient verplicht ingeplant te worden binnen de voorziene strook voor hoofdgebouwen.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Binnen de zone voor hoofdgebouwen mogen er steeds uitbouwen gerealiseerd worden.

Voorschrift

Een veranda, overdekt terras of iets soortgelijks kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden.

De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.

Terrassen

Toelichting

De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.

Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Voorschrift

Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de achtergevel van de woning met een maximale oppervlakte van 40m².

Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zone zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting

De gewestelijke verordening hemelwater dient strikt nageleefd te worden.

Voorschrift

Plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften.

Er moet minimum 1 parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien worden.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting

De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te versterken.

Voorschrift

Behoudens de toegang tot de woning dient de strook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Enkel de noodzakelijke en functionele verharding naar de autostaanplaats en tuinpaden zijn toegelaten in de voortuinstrook.

Maximale breedte van de oprit naar een autoberg/staanplaats : maximum 3.00m.

Maximale breedte van een toegangspad naar voordeur : maximum 1.50m.

Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

Groenaanleg

Toelichting

De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te versterken.

Ook bij de plantenkeuze voor de privatieve tuinen wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillen in grootte en hoogte.

Het wordt als een meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.

Voorschrift

Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.

Constructies

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst.

Voorschrift

Behoudens brievenbussen zijn alle constructies verboden.

Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Deze is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad of een autostaanplaats in grastegels.

Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

Voorschrift

Rondom de woning dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. Enkel de noodzakelijke verharding naar een autostaanplaats en tuinpaden zijn toegelaten in de zijtuinstrook. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd.

Maximale breedte van de oprit naar een autoberg/staanplaats : 3.00m

Maximale breedte van een toegangspad naar voordeur : 1.50m

Groenaanleg

Toelichting

Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.

De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte.

Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.

Voorschrift

Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.

Constructies

Toelichting

In de bouwvrije zijtuinstroken worden geen constructies toegelaten.

Voorschrift

Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting

Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad en een terras.

Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

Voorschrift

Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen, tuinpaden en opritten naar constructies mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

Groenaanleg

Toelichting

Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.

Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.

De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte.

Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.

Voorschrift

De niet-bebouwde delen werden in groene kleur afgebeeld op het verkavelingsplan nieuwe toestand en dienen aangelegd te worden als privatieve tuin en als dusdanig gehandhaafd.

Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.

Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden volgens het BWB.

Openluchtzwembaden kunnen aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 50 m² en op minimum 3.00m van de perceelsgrenzen.

Constructies

Toelichting

De verkaveling voorziet een specifieke strook voor de oprichting van bijgebouwen (bergplaatsen, hokken).

De inplanting van bijgebouwen dient strikt te geschieden binnen de hiervoor bestemde zone.

Er dient een minimale achtertuinstrook van 10.00m achter de achtergevelbouwlijn gevrijwaard te blijven zodat voldoende licht en lucht kan genomen worden.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn.

Voorschrift

De bijgebouwen hebben geen woon- of commerciële functie en worden uitsluitend aangewend als bergplaatsen, poolhouse, tuinhuisen en serres of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van handel en wonen.

Op het verkavelingsplan werd de strook voor bijgebouwen afgebakend in een zwarte streeplijn met de vermelding SVB. Bijgebouwen dienen na of gelijktijdig met het hoofdgebouw worden opgericht. De maximale vloeroppervlakte bedraagt 50 m².

Bouwhoogte :

De bouwhoogte van bijgebouwen met een plat dak, gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen, bedraagt maximum 3.00m. De bouwhoogte van een zadeldak bedraagt maximum 4.50m tot de bovenkant van de nok, met dien verstande dat de hoogte van het gebouw moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3.00m boven het grondpeil op minimum 3.00m afstand van elke perceelsgrens.

Dakvorm :

Plat dak of schuin dak met een maximum nokhoogte van 4.50m.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting

Iedere bewoner heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

Erfscheidingen tussen private kavel en het openbaar domein (voortuin) :

Een groene haag met een maximale hoogte van 1.00m in de voortuin en maximaal 2.00m in de zij- en achtertuin, in heester- of boomsoorten, is toegelaten

Afsluitingen :

Erfscheidingen worden uitgevoerd met levende hagen, al dan niet gesteund door een draadafsluiting, met een maximale hoogte van 1.00m in de voortuin en maximaal 2.00m in de zij- en achtertuin. Betonnen of houten afsluitingen zijn niet toegelaten.

Uitvoering

Toelichting

Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting echter gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst.

Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden volgens het BWB.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting

Het gaat om een horizontaal terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn

Voorschrift

Beperkte reliëfwijzigingen worden toegestaan in functie van de bouw van de toekomstige woningen en de aanleg van de tuin.