

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BIJSTELLEN VAN EEN VERKAVELING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is ruim genoeg voor een kwalitatieve eengezinswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (in het bijzonder artikel 4.1.1 – 18° en artikel 4.2.4 §1) Of zijn latere wijzigingen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoning wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de beperkte oppervlakte van de loten en de bouwstroken zijn er geen nevenbestemmingen toegelaten.	Nevenstemmingen zijn niet toegelaten.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien er binnen de verkaveling enkel minimale tuinzones worden voorzien, zijn er geen bijgebouwen toegelaten, met uitzondering van kleinere constructies tot 12m ² . Bijgevolg dienen alle functies voorzien te worden binnen het hoofdvolume van de woning. (garages, tuinbergingen, ...)	Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, uitgezonderd 12m ² en met bestemming van kippenhok, hondenhok of tuinhuisje.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing. Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierop bestaan echter 2 uitzonderingen: <ul style="list-style-type: none">- Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.- In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaard.	<ul style="list-style-type: none">- Private tuinen- Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Uitgezonderd:<ul style="list-style-type: none">• Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.• Een carport in de zijtuinstrook voor zover:<ul style="list-style-type: none">➤ Slechts aan één zijde van het hoofdvolume.➤ Het volume ondergeschikt blijft.➤ Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven➤ De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie)➤ Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd.➤ Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw.

	<p>Minstens op 0,50m terugliggend – maximaal 1,50m terugliggend.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Het volume maximaal 7m diep is. ➤ Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar. <p>- Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.</p>
--	--

2. VOOR SCHRIJVEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' en 'halfopen bebouwing'.	Open en halfopen bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit en tuinpaden vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inplanting op 6m van de rooilijn. - Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.</p> <p>Het gabarit van de halfopen bebouwingen dienen op elkaar aan te sluiten. De bepaling van de kroonlijsthoogte, dakvorm en -helling gebeurt dan ook best in overleg tussen de beide eigenaars van de half-open aaneensluitende woningen.</p> <p>Er wordt uitgegaan van een verplicht bouwvolume zoals omschreven in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord'.</p> <p>Indien echter beide partijen akkoord gaan van hierop af te wijken kan dit binnen de maximaal toegelaten voorschriften.</p> <p>Dit impliceert dat beiden op dezelfde manier moeten bouwen zoals overeengekomen. Indien er een openbaar onderzoek wordt gehouden en er geen bezwaar ingediend wordt</p>	<p>Lot 2A</p> <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15 meter vanaf de bouwlijn tot de achtergevellijn - Bouwdiepte verdieping: Maximaal 10m diep vanaf de bouwlijn <p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m t.o.v. het maaiveld - Hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00m t.o.v. het maaiveld • Nokhoogte maximum 10,50m t.o.v. het maaiveld

<p>van de aangrenzende eigenaar wordt dit opgevat als akkoord gaan met de voorgestelde afwijkende bouwvorm zoals aangevraagd. De aangeschreven eigenaar gaat hierdoor dus akkoord van op dezelfde manier te bouwen als de buur.</p>	<p><u>Loten 3A en 3B</u></p> <p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15 meter vanaf de bouwlijn tot de achtergevellijn - Bouwdiepte verdieping: Maximaal 10m diep vanaf de bouwlijn - Alle leeffuncties in deze woningen dienen op het gelijkvloers gesitueerd. <p><u>Bouwbreedte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verplicht hellend dak op de 1^{ste} 10 meter vanaf de bouwlijn <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,5 meter t.o.v. het maaiveld. • Nokhoogte maximum 8 meter t.o.v. het maaiveld - Meerdiepte achter de 1^{ste} 10 meter vanaf de bouwlijn mag met plat dak afgewerkt worden. <p><u>Half-open bebouwingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gabarit tussen de halfopen woningen dient op elkaar aangesloten te worden. Het gabarit van de eerst vergunde woning is dus bepalend. - Door toe te stemmen aan andere afmetingen zoals opgelegd in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord' zal de aanbouwende dus dezelfde kroonlijsthoogte en dakhelling/vorm moeten oprichten. - Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: overwegend hellende daken • Dakhelling: 45° • Kroonlijsthoogte: 3,5m t.o.v. het maaiveld
---	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevel, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Ander materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p>	<p><u>Gevelmaterialen:</u> Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p><u>Dakvorm:</u> Lot 2A: Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. Loten 3A en 3B: hellend dak.</p> <p><u>Algemeen:</u> De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving.</p> <p>Ander materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien er binnen de verkaveling enkel minimale tuinzones worden voorzien, zijn er geen bijgebouwen toegelaten, met uitzondering van kleinere constructies tot 12m².</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, uitgezonderd 12m² en met bestemming van kippenhok, hondenhok of tuinhuisje.</p>

<p>Bijgevolg dienen alle functies voorzien te worden binnen het hoofdvolume van de woning. (garages, tuinbergingen, ...)</p> <p>De hoogte van het vrijgestelde bijgebouw van 12m² wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p> <p>Het bijgebouw mag in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw, op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p>Deze maximale constructie van 12m² dient op minimum 1m van de perceelsgrenzen opgericht. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt.</p> <p>Het bijgebouw is niet toegestaan in de voortuinstrook, ook als in de zone naast het hoofdgebouw.</p> <p>De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt tot: In geval van platte daken: - Nok/kroonlijsthoogte max. 3,50m t.o.v. het maaiveld. In geval van hellende daken: - Kroonlijsthoogte max. 3,00m t.o.v. het maaiveld. - Nokhoogte max. 4,50m t.o.v. het maaiveld.</p> <p>Het bijgebouw mag in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw, op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>
--	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen zoveel mogelijk beperkt moeten worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient te allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>De toekomstige omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot maximum 30cm boven het niveau van de voorliggende weg. - Tot maximum 30m ten aanzien van de rooilijn. - Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. <p>Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de zone dichter dan 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen. - Op de gelijkgrondse berm. <p>In deze zone dient het niveau van de aangrenzende gerespecteerd te worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige omgevingsaanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De toegang tot het perceel kan enkel genomen worden via de voortuinstrook van het eigen lot uit deze verkaveling.</p>	<p>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

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

<p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Tussen de half-open bebouwingen kunnen vanaf de achtergevellijn andere materialen (metselwerk, houten panelen), over een beperkte lengte, toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<p><u>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen, struiken en bomen. Allen inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. - Maximum 2 meter hoog. <p><u>Niet-vegetatieve afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p><u>Niet-vegetatieve afsluitingen: - in geval half-open bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen zijn enkel toegestaan op of net naast de perceelsgrens tussen de half-open bebouwingen, vanaf de achtergevellijn en over een beperkte lengte van 6 meter. - betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p><u>Uitzondering:</u> Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>
--	--

3.4. HOOGSTAMMIGE BOMEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de loten zijn geen bomen aanwezig bij de opmaak van de verkaveling.</p> <p>Indien er in een latere fase bomen worden aangeplant dienen deze van het inheemse soort te zijn.</p> <p>Na aanplanting gelden de volgende beschermingsmaatregelen i.f.v. de bomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, verhardingen, inritten of toegangen worden voorzien in een straal van 5 meter vanuit de stam van de hoogstam. - Op alle omgevingsaanvragen moeten de bomen met de juiste plaats vermeld worden evenals de grootte van de kruinprojectie. - Bij het graven van sleuven in functie van de voorziening van leidingen (gas, elektriciteit, water, ...) dienen maximale maatregelen getroffen te worden om het wortelgestel van de bomen niet te beschadigen of de schade tot een minimum te beperken. - Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden: <ul style="list-style-type: none"> • Er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie. • Tijdens bouwwerkzaamheden moet de hoogstamboom binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd. 	<p>Indien er bomen aangeplant worden dienen deze van het inheemse soort te zijn.</p> <p>Eens aangeplant dienen deze bomen behouden te blijven. Het verwijderen van hoogstammige bomen is dus verboden tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hiervoor de uitdrukkelijke toestemming van het college bekomen wordt - en hiervoor een omgevingsvergunning bekomen wordt. <p>Op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanvrager hiervoor de nodige motivatie toevoegt aan de omgevingsaanvraag waarom de boom / bomen verwijderd dienen te worden. - Indien de boom / bomen in slechte toestand zijn of een gevaar vormen, dient dit gestaafd te worden met een verslag van een European TreeTechnician. <p>Met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bomen in de bouwzone. De mogen mits uitdrukkelijke omgevingsvergunning gekapt worden. <p>De effectieve kap kan enkel buiten het vogelbroedseizoen gebeuren. De boom wordt niet gesnoeid tijdens het opkomen of vallen van de bladeren.</p> <p>Op alle omgevingsaanvragen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bomen met de juiste plaats vermeld te worden - weergave van de grootte van de kruinprojectie - vermelding van de stamomtrek op 1m hoogte.

<ul style="list-style-type: none"> • Binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of beschadigingen in de lucht worden aangebracht. • Bij eventuele beschadiging, moet de wonde behandeld worden om aantasting te voorkomen. • Binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren of ondoordachte snoeiingen worden uitgevoerd. 	<p>De takken mogen gesnoeid worden, maximaal tot het punt waar de tak maximaal 10cm doorsnede heeft en maximaal 20% van de kroon mag verwijderd worden. Het toppen, kandelaberen of ondeskundig insnoeien van de bomen is niet toegestaan.</p> <p>Ten alle tijden dienen de beschermingsmaatregelen omschreven in de toelichting toegepast te worden.</p>
---	---

3.5. PARKEERGELEGENHEID

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van het perceel dient optimaal gevrijwaard te worden. Privacyhinder door verstoringen in de achtertuin dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Tevens dient de verharding van het terrein zoveel mogelijk tot een minimum beperkt.</p>	<p>Per lot dienen minimum 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden. Deze mogen enkel in de voortuin, zijtuin of in het hoofdvolume (toegankelijk via de voorgevel).</p> <p>Bezoekersparking kunnen enkel in de voortuin gerealiseerd worden.</p> <p>Op alle toekomstige plannen dient de organisatie van de voertuigen op eigen terrein weergegeven te worden.</p>

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Algemeenheden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mandelige muren, opgericht op de gemeenschappelijk perceelsgrens, dienen afgewerkt te worden in een duurzaam gevelmateriaal door de eerstbouwende. - Dakkapellen mogen niet aangewend worden tot het creëren van een extra bouwlaag, ze dienen hoofdzakelijk tot verfraaiing van de gevelaanzichten en het voorzien van licht binnen het dakvolume. De breedte van de uitbouwen dient beperkt te worden tot maximum 30% van de gevelbreedte. Ze mogen niet tegen de mandelige perceelsgrens aangebouwd worden. - Het is niet toegelaten om een continue drainage van het grondwater uit te voeren. Een tijdelijke bronbemaling voor het bouwen van de werken is evenwel toegestaan mits de nodige wetgeving in acht wordt genomen. - Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande wegsignalisatie, openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur. - Ieder ontwerp dient de oriëntatie voorop te stellen. Zowel qua opbouw van de wooneenheden, als voorzien van bijgebouwen, verhardingen, terrassen en inritten. - Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is) - Toegang tot het perceel kan enkel via de voortuinstrook van het eigen lot uit de verkaveling genomen worden.

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin). |
|--|--|

