

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p><i>Gelet op de onmiddellijke omgeving en de geldende stedenbouwkundige voorschriften is het oprichten van woningen in open, half-open en gesloten verband, alsook bouwblokken telkens bestaande uit drie gekoppelde gebouwen (voor sociaal woonaanbod) verantwoord.</i></p> <p><i>Bij een eventuele samenvoeging van 2 halfopen bebouwing, kan een ruimere woning in open verband opgericht worden, waarbij een eventuele nevenactiviteit kan uitgeoefend worden.</i></p> <p><i>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.</i></p> | <p><b>HOOFDBESTEMMING : WONEN.</b></p> <p>Op elke kavel kan één woongebouw worden opgericht met de eigen residentiële aanhorigheden:</p> <p>Loten 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6, 7, 8, 9, 12a, 13 en 24: één woning in open verband.</p> <p>Loten 10, 11, 20, 21, 22 en 23: één woning in halfopen verband. Loten 10 en 11 enerzijds, 20 en 21 anderzijds, kunnen eventueel samengevoegd worden tot één perceel bestemd voor het oprichten van een open bebouwing.</p> <p>Lot 22 (halfopen bebouwing) wordt voorgesteld als bescheiden kavel, ter verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod.</p> <p>Loten 14, 15, 16 enerzijds en 17, 18, 19 anderzijds: twee groepen van drie gekoppelde woningen (telkens 2 halfopen en 1 gesloten), ter verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.</p> <p>Lot A is bestemd en wordt voorbehouden voor de inplanting van een eventueel noodzakelijke hoogspanningscabine.</p> <p>De gebouwen tellen maximum 2 woonlagen. Zorgwoningen worden eveneens toegelaten.</p> <p>Loten 1b, 2b, 3b, 4b, 5b, 12b en lot B worden uit de verkaveling gesloten.<br/>Loten 1b tot en met 5b, alsook 14b dienen gevoegd te worden bij een voorliggend of aanpalend lot.</p> <p>Lot B, palend aan 'Achter de Hoven' wordt uit de verkaveling gesloten en wordt gevoegd als tuin bij de aanpalende woning nr 9 (zelfde eigenaar).</p> <p>Lot C, palend aan 'Achter de Hoven' wordt uit de verkaveling gesloten, gezien het rechtstreeks paalt aan een voorliggende straat. Beide delen van de kadastrale percelen (244a en 243g) horen toe aan dezelfde eigenaar en zijn o.a. geschikt voor het oprichten van een open bebouwing eventueel voor eigen gebruik. Het lot wordt niet opgenomen in de verkaveling.</p> |

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p><i>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</i></p> <p><i>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.</i></p> <p><i>Een volledig commercieel gelijkvloers is dus niet mogelijk.</i></p> | <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, een dienstverlening die geen bijkomend verkeer genereert zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten is voldaan:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringe oppervlakte met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 vierkante meter.</p> <p>3° De nevenbestemming mag niet storend zijn voor de woonfunctie, noch van het eigen perceel, noch van de aanpalende percelen en omgeving. De beroepsactiviteit genereert geen verkeer.</p> <p>4° Het betreft tevens enkel de beroepsactiviteit van de bewoner.</p> |

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><i>De bijgebouwen worden vrijstaand opgericht in de achtertuin. Gezien de grootte van de percelen en de beschikbare ruimte, is de oprichting ervan mogelijk.</i></p> | <p>Per kavel worden vrijstaande bijgebouwen toegestaan, dienstig als tuinberging, serre, poolhouse,.... maar niet als autostaanplaats.</p> <p>Minimum 1 garage te voorzien in het hoofdgebouw en/of 1 carport in de zijdelingse tuinstrook in de aangeduide zone op verkavelingsplan (zie vermelding 'CP' op plan).</p> |

**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

| Toelichting                               | Stedenbouwkundig voorschrift                          |
|---|---|
| <p><i>Dit hoeft geen toelichting.</i></p> | <p>Voortuinen, bouwvrije stroken en achtertuinen.</p> |

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><i>Rekening houdend met de ontworpen perceelsbreedtes ter hoogte van de straat, zijn deze gronden geschikt voor het oprichten van een woning in open of half-open verband. Voor het sociale woonaanbod werden groepjes van bouwblokken voorzien.</i></p> | <p>De gebouwen worden opgericht in open of half-open verband. Voor de invulling van het sociaal woonaanbod werden twee bouwblokken van telkens drie gekoppelde gebouwen voorzien.<br/>Het geheel weergegeven op het verkavelingsplan met de vermelding 'S'.<br/>Voor het bescheiden woonaanbod werd kavel 22 geopteerd, aangeduid op plan met vermelding 'B'.</p> |

#### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p><i>De bouwlijnen werden gecreëerd op 6.00 m (behoudens kavels 6, 7, 8, 9, 10 en 11) om voldoende voortuinstrook te bekomen. In de voortuinstrook bestaat naast de normale opitten naar (evt. dubbele) garage en toegangspaden naar voordeur, de mogelijkheid een bijkomende parkeerplaats te voorzien. Zie ook verder (3.2. verhardingen – bijkomende bepaling inzake parkeernorm).</i></p> <p><i>De kavels 6 tot en met 11 zijn bezwaard met een strook (1.00 m breedte) voor de aanleg van ondergrondse nutsleidingen, ...; de bouwlijn voor deze loten werd gecreëerd op 7.00 m vanaf de ontworpen rooilijn.</i></p> <p><i>De opgelegde bouwdiepte is de gebruikelijke bouwdiepte die aangenomen wordt bij nieuwe verkavelingen.</i></p> | <p>De bouwlijn, minimale bouwvrije stroken en maximale gelijkvloerse bouwdieptes liggen zoals grafisch weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De bouwlijnen staan haaks op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen tussen de loten onderling.</p> <p>De bouwdiepte voor het hoofdgebouw bedraagt max. 15 m op het gelijkvloers; max. 12 m op de eerste verdieping.</p> <p>De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen min. 3.00 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> |

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p><i>De kroonlijsthoogte in de directe omgeving variëren van 2.37 m tot 5.90 m. Het bestaande grondpeil is lichtjes afhellend tot quasi plat.</i></p> <p><i>De voorschriften inzake kroonlijsthoogte en dakvorm bepalen een maximaal gabariet.</i></p> | <p>De kroonlijsthoogte op de voorbouwlijn bedraagt max. 6.30 m, en is op de achterbouwlijn vrij binnen het max. gabariet van 6.30 m kroonlijsthoogte voor de eerste 12 meter en maximaal 3.60 m voor de volgende 3 meter.</p> <p>De dakvorm is vrij te bepalen voor de open bebouwingen (zowel platte daken als hellende daken zijn toegelaten), binnen het maximaal toegelaten gabariet (zijnde een zadeldak met de dakvlakken onder een helling van max. 45° en de nok parallel met de voorbouwlijn.<br/>Uitgezonderd op lot 24 kan de dakvorm enkel uitgevoerd worden met een plat dak.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Teneinde een eenvormigheid in het straatbeeld te bekomen werden bijkomende voorwaarden gesteld voor de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de dakhelling van het voorste dakvlak bij gekoppelde gebouwen.</p> | <p>Voor de gekoppelde gebouwen is een zadeldak verplicht met een helling van 45° voor het voorste dakvlak en vrij voor het achterste dakvlak binnen het maximaal toegelaten gabariet. Per bouwblok dient de kroonlijst van de voorgevel, de nok en de dakhelling van het voorste dakvlak van de verschillende woningen doorlopend dezelfde te zijn. De eerste bouwer die de kroonlijst bereikt bepaalt de kroonlijsthoogte. Deze zienswijze heeft voorrang op eventueel minimale afwijkingen t.o.v. het opgelegde gabariet tengevolge het terreinprofiel en uitvoering van de werken.</p> <p>Voor de sociale kavels (6 kavels welke 2 bouwblokken vormen; loten 14 t.e.m. 19) en de bescheiden kavel (lot 22) dient bijkomend rekening gehouden te worden met de richtlijnen vervat in het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Binnen elk bouwblok, zal de kroonlijsthoogte en dakvorm één geheel dienen te vormen.</p> <p>De kroonlijsthoogte wordt bepaald op de bouwlijn van de voorgevel, gemeten van het genormaliseerd grondpeil en het snijpunt van het gevelvlak met het dakvlak.</p> <p>Geen uitsprongen t.o.v. de gevelvlakken (erkers, terrassen,...) worden toegelaten, tenzij ze zich binnen het maximaal toegelaten gabariet bevinden.</p> <p>Geen uitbouwen t.o.v. het dak (dakkapellen, standvensters,...) worden toegelaten, tenzij ze zich binnen het vooropgestelde maximaal te realiseren gabariet bevinden. Een beperkte dakoversteek tot max. 40 cm is evenwel toegelaten.</p> |
|---|--|

**2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM**

| Toelichting                               | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><i>Dit hoeft geen toelichting.</i></p> | <p>Gevelmaterialen:<br/>                     Alle constructies 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.<br/>                     De kopgevels van de woningen dienen afgewerkt te worden met duurzame materialen.<br/>                     De plaatsing van zonnepanelen is toegelaten.</p> |

**2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)**

**2.2.A. INPLANTING**

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p><i>De inplanting is vrij te kiezen mits rekening te houden met de minimumafstanden t.o.v. de perceelsgrenzen. Hierdoor kan de beste plaats bepaald worden teneinde het geheel te incorporeren in de tuinzone.</i></p> | <p>Per kavel kunnen vrijstaande bijgebouwen opgericht worden in de achtertuin, met een totale bebouwde oppervlakte van maximaal 16 m<sup>2</sup>. Deze wordt ingeplant op minimum 5.00 m achter de maximale achtergevelbouwlijn en op minstens 1.00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen (behoudens de koppeling van de bijgebouwen op de perceelsgrens).</p> |



### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><i>Het gaat om een licht hellend, quasi plat perceel.</i></p> <p><i>Kleine reliëfwijzigingen zijn perfect mogelijk om het perceel te normaliseren.</i></p> <p><i>Art. 640. Lager gelegen erven zijn jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt.</i></p> <p><i>De eigenaar van het lager gelegen erf mag geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt.</i></p> <p><i>De eigenaar van het hoger gelegen erf mag niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf verzwaaard wordt.</i></p> | <p>In de voortuinen, bouwvrije stroken en achtertuinen, zijn alle werken die tot de normale inrichting van de tuin behoren toegelaten.</p> <p>De reliëfwijzigingen dienen tot een minimum beperkt te blijven.</p> <p>Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn mag genormaliseerd worden, op het voorliggend wegpeil, tot maximaal 30 cm boven het straatniveau (gemeten as van de weg en middenpunt t.o.v. perceel) en tot 0,50 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Terreinprofielwijzigingen worden tevens toegelaten in de tuinstrook en in de bouwvrije stroken tot 1.50 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. De overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil zijn vrij. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar kunnen de profielwijzigingen geschieden tot op de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Artikel 640 van het burgerlijk wetboek heeft voorrang op bovenvermelde bepalingen.</p> <p>Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.</p> |

#### 3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><i>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te vrijwaren.</i></p> <p><i>Het is de bedoeling het openbaar domein en de voorziene parkeerplaatsen in de straat te ontlasten van de te verwachten parkeerdruk. Elke eigenaar dient zijn voertuigen te stallen op zijn eigen perceel.</i></p> <p><i>De voorziene parkeerplaatsen in de straat zijn voorbehouden voor bezoekers. Het openbaar domein dient vrij te blijven van wagens, teneinde een normale doorgang te verzekeren, meer bepaald voor hulpdiensten, vuilniswagens,...</i></p> | <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De volledige tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen.</p> <p><u>Bijkomende bepaling inzake parkeernorm:</u></p> <p>Op elke kavel, kan voor zover de voortuinstrook het toelaat, een bijkomende extra parkeerplaats tot max 15 m<sup>2</sup> voorzien worden, aan te leggen met waterdoorlatende materialen (bv. grasdallen), naast de normale opritten tot garages, en toegangen tot woningen. (Gebouwen met dubbele garage, kunnen bijgevolg twee parkeerplaatsen voorzien op de oprit voor de garagepoort, alsook een extra parkeerstrook in de voortuinstrook).</p> |

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><i>Gezien de aanwezigheid van een achtertuin en rekening houdend met de Vlaamse Codex en de uitvoeringsbesluiten horen dergelijke constructies tot de normale inrichting van een tuin.</i></p> | <p>De aanleg van een niet-overdekte constructie (siervijver, terres, zwembad,...) is vrijgesteld van vergunning tot maximaal 80 m<sup>2</sup> per goed in zijtuin en achtertuin. Alle bestaande niet overdekte constructies worden meegeteld voor de berekening. Stricte noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld.</p> |

### 3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p><i>De afsluitingen dienen voldoende privacy te waarborgen ten opzichte van de aanpalende percelen.</i></p>   | <p>Afsluitingen, vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning zoals opgenomen in de geldende wetgeving (uitvoeringsbesluiten), zijn toegelaten.</p> <p>In de zij- en achtertuin kan een afsluiting geplaatst worden tot 2.00 m hoogte. In de voortuin (met uitzondering voor de loten 6 t.e.m. 11) op of naast de rooilijn, mag de afsluiting niet hoger zijn dan 1.00 m, tenzij ze open is (van draad of draadgaas); in dit geval bedraagt de hoogte 2.00 m.</p> <p>De afsluitingen kunnen bestaan uit een draad, draad + plaat, eventueel begroeid met klimop, houten panelen,...</p> <p>Langs de straatzijde zijn de loten 6 tot en met 11 bezwaard met een zone van erfdienstbaarheid voor o.a. ondergrondse nutsleidingen met een breedte van 1.00 m zoals aangeduid op bijgaand plan. Deze zone dient vrij te blijven van afsluitingen, muren en obstakels. Lage beplantingen welke geen schade zullen aanbrengen aan leidingen kunnen toegelaten worden, doch geven geen aanleiding tot enige vorm van vergoeding voor het eventueel verwijderen en / of heraanplanten, welke noodzakelijk zijn bij eventuele onderhoudswerken aan de leidingen. Werkzaamheden voor aanleg en onderhoud van deze leidingen zullen te allen tijde moeten gedoogd worden, zonder enige vorm van voorafgaande verwittiging,...</p> |
| <p><i>Om dezelfde reden is het toegestaan de gemene muur (bij gekoppelde constructies) door te trekken in metselwerk tot op 5 m achter de maximale bouwdiepte van het gebouw. Op deze wijze kunnen de terrassen voldoende afgeschermd worden ten opzichte van de naburige percelen.</i></p> | <p>Voor de gekoppelde gebouwen, kan er tevens op de gemene perceelsgrens, waarop de gemene muur staat, een muur worden opgetrokken tot 5 m achter de maximale bebouwbare oppervlakte van het gebouw, met een maximale hoogte van 2 m.</p> <p>Tevens zijn alle werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, toegelaten, conform de besluiten van de Vlaamse Regering (voor zover ze niet in strijd zijn met de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften).</p>   |