

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>Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk bepaald door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen met een welbeschreven architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde.</p>	<p>Lot 1 is bestemd voor een gebouw voor de huisvesting van één gezin onder de vorm van een open bebouwing.</p> <p>Loten 2 en 3 zijn elk bestemd voor een gebouw voor de huisvesting van één gezin onder de vorm van een halfopen bebouwing.</p> <p>Bovengrondse en ondergrondse garages zullen opgenomen worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel aangebouwd worden tegen het hoofdgebouw en er één architecturaal geheel mee uitmaken. Ondergrondse garages kunnen enkel onder het bovenliggend gebouw (dus niet onder de tuinzone)</p> <p>Onder het peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden (wel garages, berging, technische ruimtes).</p> <p>Zorgwonen wordt toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Vrije beroepen

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen zijn afzonderlijke constructies (tuinhuisjes, bergingen, enz. ..., geen veranda's)</p>	<p>Bijgebouwen zijn toegelaten, met een gezamenlijke oppervlakte van maximum 12 m², mits inachtnaam van verschillende voorwaarden (zie 2.2).</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder de term 'tuinzone' dient verstaan de oppervlakte van het</p>	<p>De niet-bebouwde gedeelten van het terrein worden ingericht als tuinzone. In deze zone worden</p>

perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde oppervlakte (bovengronds). Deze tuinzone, welke een wezenlijk onderdeel vormt van het plangebied, is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg.	afzonderlijke bijgebouwen onder voorwaarden toegelaten (zie 2.2). Verhardingen (terrassen, toegangspaden, opritten ..) worden tot een min. beperkt (zie 3.1). De niet-verharde delen worden aangelegd onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.
---	--

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Open bebouwing en halfopen bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en andere perceelgrenzen zijn minimum afstanden.	<p>Het gebouw dient opgericht te worden binnen de grenzen aangeduid op het plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorbouwlijn op min. 5.00 m t.o.v. de rooilijn; - Min. 4.00 m bij open bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen; 0 meter indien gesloten bebouwing - Min. 5.00 m t.o.v. de achterperceelsgrens; <p>Voor loten 2 en 3 bedraagt de toegelaten bouwdiepte (vanaf de voorbouwlijn) maximum 11 m.</p> <p>Deze bepalingen zijn ook van toepassing voor kelders en ondergrondse garages. Deze bepalingen zijn ook van toepassing voor de in- en uitritten naar de ondergrondse garages.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) en dus niet vanaf het voorliggend voetpad.</p>	<p><u>Bouwvolume lot 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale bebouwbare oppervlakte (incl. bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan 25 % van de totale perceelsoppervlakte, met een maximum van 250 m²; <p><u>Bouwvolume loten 2 en 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale bebouwbare oppervlakte (incl. bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan 30 % van de totale perceelsoppervlakte, met een maximum van 250 m²; <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De minimum inwendige bouwhoogte (hoogte tussen vloer en plafond) bedraagt 2.40 m. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil. - Maximum kroonlijsthoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 1/3 van de kroonlijst bevindt zich op maximum 5 meter boven het referentiepeil. • Minimum 2/3 van de kroonlijst bevindt zich op maximum 3 m boven het referentiepeil. - Maximum nokhoogte: 11 m t.a.v. het referentiepeil. <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 80% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte is hellend. Maximum 20% ervan mag platte, licht hellende of gebogen dakvormen vertonen. - De dakhellingsgraad is bepaald tussen de 45° en 60°.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het materiaalgebruik dient het residentieel karakter van de wijk te waarborgen. De verkaveling dient een kwalitatieve woonomgeving te worden.</p>	<p><u>Algemeen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld. - De gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.

- Alle van de straat af zichtbaar blijvende gevels, de van de straat af, volgens het bestemmingsplan zichtbaar blijvende gedeelten der scheidingsmuren, alsmede de schoorstenen, enz moeten afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking.
- Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden en dienen te getuigen van een architecturale kwaliteit. De gevelopbouw dient te bestaan uit wisselende gevelvlakken.

Gevels

- Bij nieuwbouw dient de gevel uitgevoerd in metselwerken, snelbouwsteen uitgezonderd, in hoofdzaak vol te voegen en te schilderen (bepleisteren of kaleien is eveneens toegelaten) binnen de twee jaar na de voltooiing van de ruwbouw.
- Andere materialen (hout, natuursteen en andere volwaardige materialen) kunnen in ondergeschikte orde toegepast worden. Bij verbouwing van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen de authentieke materialen nagestreefd te worden, kwalitatieve hedendaagse ingrepen zijn toegelaten.

Daken

- Bij hellende daken zijn matte rode pannen of dito tegelpannen, riet, leien of hiermee overeenstemmende kleinschalige materialen toegelaten. Andere volwaardige materialen zijn toegelaten in zover zij de harmonie met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang brengen.
- Dakvlakramen en/of glazen serre-elementen kunnen worden opgenomen in het dakvlak, voor zover ze in een evenwichtig patroon zijn voorgesteld en de totale oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 15% van de desbetreffende dakoppervlakte. Dakvlakramen (veluxen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Installaties

- Ingeval van nieuwbouw dienen de voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering dermate opgevat dat ze niet geplaatst worden t.h.v. de gelijkvloerse verdieping, noch op gevelvlakken, noch op platte daken, maar voorzien in het gebouw en alle leidingen en kanalen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op schouwconstructies

	<p>kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden. - Installaties voor telefonie-ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing. <p><u>Reclame</u> Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.</p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bijgebouwen vallen tuinhuisjes, bergingen, enz. ..., geen veranda's en worden beperkt in oppervlakte.	<p>Bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximum 12 m², moeten geplaatst worden in de zij- of achtertuin, evenwel op minimum 10 m van de rooilijn.</p> <p>Ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen dient een afstand van ofwel 0.00 m (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 2 m vrijgehouden te worden.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Maximaal 1 bouwlaag.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder de term 'tuinzone' dient verstaan de oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde oppervlakte (bovengronds).	<u>Voortuinstrook</u> Groenaanleg onder de vorm van gazon of streekeigen beplanting. Maximum 1/3 kan verhard worden als toegangsweg of als oprit, dit met een maximum breedte (van de toegangsweg en/of oprit) van 4 m.
Maximum één in- en uitrit per bouwperceel is toegelaten, voor zover er door de reglementering inzake	De helling van de inrit de voortuinstrook binnen de eerste 5 m t.a.v. de weggrens dient beperkt tot 4%, behoudens afwijkingmogelijkheid om het

<p>beveiliging tegen brand geen andere normen opgelegd worden. Een afwijkingsmogelijkheid is voorzien voor de loten 2 en 3 om de bestaande helling van het terrein maximaal te vrijwaren en om een technisch haalbaar ontwerp mogelijk te maken.</p>	<p>bestaande reliëf van het perceel maximaal te behouden. Deze afwijkingen zullen worden voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid en voor zoveel als nodig aan het agentschap onroerend erfgoed.</p> <p><u>Tuinzone</u> Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden.</p> <p>Binnen de tuinzone is openlucht recreatie (zwembaden, ...) binnen de perken van bovenvermelde verhardingsnormen en op minimum 3 meter van de perceelsgrenzen toegelaten.</p>
--	---

3.2. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient maximaal te behouden.</p>	<p>Afsluitingen ter hoogte van de rooilijn kunnen enkel bestaan uit metselwerk met een maximum hoogte van 0.50 m. Penanten met grotere hoogte i.f.v. poorten zijn toegelaten. Het metselwerk dient een architecturale eenheid te vertonen met het hoofdgebouw.</p> <p>Afsluitingen achter de rooilijn kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen.</p> <p>Bij loten 2 en 3 kunnen in het verlengde van een mandelige muur naast streekeigen hagen, ook muurtjes in metselwerk toegelaten worden met een maximum hoogte van 2 m.</p>

4. VOORSCHRIFTEN INZAKE RELIËF

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Algemeen basisprincipe houdt in dat het reliëf, in de bouwvrije stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen.</p> <p>Het gemiddeld peil van het perceel wordt bepaald door het rekenkundig gemiddelde te nemen van de hoogtepeilen van de diverse hoekpunten van het betrokken perceel. De peilen van de hoekpunten palend aan de openbare</p>	<p>Reliëfwijziging aansluitend bij het openbaar domein en de perceelsgrenzen is enkel toegelaten i.f.v. garage-inritten en/of een inkomgedeelte. De totale breedte aan reliëfwijzigingen onder vloerplaat gelijkvloers, zoals garage toegangen en inkomen, dient beperkt tot een totale breedte van maximum 4.50 meter.</p> <p>Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden.</p>

<p>weg, dienen genomen te worden op het openbaar domein. Voor achterliggende percelen gelden de peilen van de toegangsweg niet als hoekpunten van het perceel.</p> <p>Een afwijkmogelijkheid is voorzien voor de loten 2 en 3 om de bestaande helling van het terrein maximaal te kunnen vrijwaren.</p>	<p>Het reliëf dient trapsgewijs gevolgd, d.w.z. verschillende niveaus gelijkvloers, met hoogste peil gelijkvloers maximum 3 m boven het laagste hoekpunt van het perceel. Evenwel mag dit niet resulteren in architecturale en bouwfysische onverantwoorde gehelen. Hierbij moet ervan uitgegaan worden dat het laagste peil gelijkvloers wordt uitgebreid i.p.v. het vergroten van het hoogste peil gelijkvloers.</p> <p>Afwijkingen van deze bepalingen in verband met het reliëf kunnen in functie van een maximaal behoud van het reliëf van het perceel. Deze afwijking zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid en voor zoveel als nodig aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.</p> <p>Een hoogteplan dient bij een aanvraag tot omgevingsvergunning toegevoegd. De hoogtelijnen dienen elk niveauverschil van 0,50 meter aan te geven.</p>
---	--

5. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient nageleefd.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Er dienen min. 2 hoogstammige streekeigen bomen worden geplant per lot.</p> <p>Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting. Bij een nieuwe aanvraag dien een bindend beplantingsplan voor de open ruimte integrerend deel uit te maken van het dossier.</p> <p>Het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten is verboden.</p> <p>Verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen. Het groen wordt gemaximaliseerd waar mogelijk.</p>