
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN (REF. 2024V0005)

REF. OMGEVINGSLOKET:	OMV_2024028536
AANVRAGER:	STAD BORGLOON, SPEELHOF 10, 3840 BORGLOON
LIGGING:	BROEKSTRAAT Z/N, 3840 BORGLOON
KADASTRAAL GEKEND:	AFDELING 73034, SECTIE A, PERCE(E)L(EN) 172N, 172P, 568C
AANVRAAG:	1 LOT VOOR GRONDGEBONDEN WONING + 1 LOT VOOR TUINZONE

1 SPECIFIEKE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Art. 1 OPPERVLAKTE

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Er wordt gekozen voor een open bebouwing, als een verdere afwerking van het woonweefsel langsheen de Broekstraat. Deze invulling houdt rekening met de directe omgeving.</p> <p>De oppervlakte van het gebouw (eengezinswoningen) moet zich ruimtelijk inpassen in de verschijningsvorm van de omliggende gebouwen / woningen.</p>	<p>De maximale grondoppervlakte is af te leiden uit het bouwkader zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

Art. 2 VOLUME

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, moet het nieuwe bouwvolume zich in deze mix van bebouwingstypologieën passen.</p> <p>De eventuele meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping wordt als een plat dak afgewerkt.</p>	<p>Het bouwvolume wordt bepaald door de maximale bouwhoogte, breedte en diepte.</p> <p><u>Bouwdiepte</u>: Voor het lot 1 komt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers overeen met de contouren van de bouwkaders conform het verkavelingsplan. De maximale bouwdiepte bedraagt 12m op verdieping.</p> <p><u>Bouwbreedte</u>: De maximale voorgevelbreedte is conform de bouwkaders op het bijhorende verkavelingsplan. De minimale voorgevelbreedte is 9m00 voor open bebouwing.</p> <p><u>Bouwhoogte</u>: 2 bouwlagen boven het maaiveld met een kroonlijsthoogte van maximum van 6m50 vanaf de dorpel, gemeten vanaf het laagste maaiveldniveau (straatzijde). Hoofdvolumes met een enkele bouwlaag worden niet toegelaten.</p> <p><u>Nokhoogte</u>: maximum 12m00 vanaf de bovenzijde van de dorpelhoogte, gemeten vanaf het laagste maaiveldniveau (straatzijde).</p>

Art. 3 NOKHOOGTE

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor. Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte</p>	<p>De maximale nokhoogte bedraagt 12m00 t.o.v. de bovenzijde van de dorpelhoogte, gemeten vanaf het laagste maaiveldniveau aan de straatzijde.</p>

<p>bepikt tot 2 bouwlagen (geteld vanaf het straatniveau), met een zadeldak.</p> <p>Een plat dak is tevens mogelijk, met 2 bouwlagen, geteld vanaf het straatniveau.</p>	
--	--

Art. 4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor. Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte beperkt tot 2 bouwlagen (geteld vanaf het straatniveau), met een zadeldak. Een hoofdvolume met een enkele bouwlaag wordt niet toegestaan.</p> <p>Een plat dak is tevens mogelijk, met 2 bouwlagen, geteld vanaf het straatniveau.</p>	<p>2 bouwlagen boven het maaiveld met een kroonlijsthoogte van maximum van 6m50 vanaf de dorpel, gemeten vanaf het laagste maaiveldniveau (straatzijde).</p> <p>Gelijkvloerse meerdiepte met dakrandhoogte: max. 3m60 t.o.v. de dorpel.</p>

Art. 5 DAKUITVOERING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt zowel een zadeldak als een plat dak toegestaan. In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor.</p> <p>De eventuele meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping wordt als een plat dak afgewerkt.</p>	<p>Schuine daken en/of platte daken zijn verplicht. De nok evenwijdig met de voorgevel. De helling kan variëren tussen minimum 30° en maximum 45°, met een maximale nokhoogte zoals omschreven in artikel 3.</p> <p>De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, riet, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. Aanhorigheden onder 1 dakkap.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.50m breedte en 1.50m hoogte op 1m onderlinge afstand en op minimum 1m afstand van het midden van een eventuele scheidingsmuur.</p> <p>Venster in het dakvlak maximum 1.50m breed en 1.50m hoog en op minimum 1m onderlinge afstand en op minimum 1m afstand van het midden van een scheidingsmuur.</p> <p>Platte daken worden bij voorkeur als groendak uitgevoerd.</p>

Art. 6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Bindend gedeelte
Er wordt gekozen voor een open bebouwing.	Qua typologie wordt er gekozen voor 1 grondgebonden open ééngezinswoning, die zich binnen de contouren van de bouwkader conform het verkavelingsplan moeten situeert.

Art. 7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>De materialen dienen qua voorkomen, kleur en duurzaamheid esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.</p> <p>Alle gevels dienen in volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>In het straatbeeld vinden we hoofdvolumes met overwegend hellende daken.</p>	<p><u>Gevelmaterialen</u>: Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ofwel in een welgevormde gevelsteen of natuursteen;- Ofwel in een ander materiaal, op voorwaarde dat de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving en de architecturale samenhang binnen één bouwvolume bewaakt wordt; <p><u>Dakmateriaal</u>: De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, riet, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. Aanhorigheden onder 1 dakkap.</p> <p>Op de platte daken (het plat dak van het hoofdvolume en/of het platte dak als meerdiepte gelijkvloers) zijn groendaken wenselijk, maar niet verplicht.</p>

Art. 8 INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>De inplanting van het gebouw is voor wat betreft de verplichte voorbouwlijn zodanig opgevat dat toekomstige wijzigingen aan voorliggende wegenis niet gehypothekeerd worden.</p> <p>Er moet voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden worden om de impact en privacy van de buurpercelen te kunnen garanderen.</p>	<p>Binnen de grafische aangeduide 'zone voor bebouwing' op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none">- Verplichte voorbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan.- Zijgevels van de hoofdgebouwen op minimum 3m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.- Ruimtelijk en naar materialisatie geïntegreerde vrijstaande gesloten bijgebouwen die een architecturaal samenhangend geheel vormen met het hoofdgebouw worden toegelaten, en enkel in de achtertuinzone, rekening houdend

	<p>met de gewestplanbestemming en de van toepassing zijnde kaarten van de watertoets.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deze vrijstaande bijgebouwen mogen een bebouwingsfootprint krijgen van max. 20% van de tuinzone (zij- en achtertuinzone), én met een maximum van 40m².
--	---

Art. 9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte beperkt tot 2 bouwlagen boven het maaiveld, met een zadeldak of plat dak.</p> <p>In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor.</p>	<p>2 bouwlagen boven het maaiveld en een zadeldak zijn toegelaten. In het dakvolume mag slechts één bouwlaag ingericht worden en dit enkel in functie van private ruimtes horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken, sanitaire ruimtes, ...</p>

Art. 10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Bindend gedeelte
	<p>Een volledig ondergrondse kelderverdieping is toegestaan.</p>

Art. 11 UITBOUW (veranda)

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Het garanderen van de openheid van en het beperken van de impact op het omliggende landschap leiden ertoe geen uitbouwen vast aan het hoofdgebouw buiten de voorziene 'zone voor bebouwing' toe te laten.</p>	<p>Uitbouwen vast aan het hoofdgebouw buiten de voorziene 'zone voor bebouwing' (bouwkaders) zijn niet toegelaten.</p>

Art. 12 TERRASSEN

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Om de privacy van de aangrenzende (residentiële) woonkavels te blijven garanderen, zijn terrassen op verdieping niet toegelaten.</p>	<p>Er zijn geen (dak)terrassen op verdieping toegelaten.</p>

Art. 13 VOORTUINSTROOK

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Verharding</p> <p>In het kader van verhardingen wordt er gestreefd naar een duurzame en waterdoorlatende verharding.</p>	<p>Verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.

<p>De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter van de voortuin veilig te stellen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verharding in de vorm van duurzame en waterdoorlatende/waterpasserende materialen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of de landschappelijke inpassing van een open autostandplaats, open carport of garage. Tevens dient hier een waterpasserende fundering te worden toegepast. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik. - De totale oppervlakte verharding wordt geminimaliseerd. - Verhardingen (tuinpaden, inritten, ...), noodzakelijk voor het bereikbaar maken van de woning mogen voorzien worden (max. 1m50 voor de toegang toe de woning, max. 3m00 tot de autostandplaats, garage of carport). - Inrit maximum 3m00 breed aan de rooilijn. - Het oprichten van constructies in deze zone is niet toegelaten. - Binnen lot 2 kan geen enkele vorm van verharding of afsluiting van de bodem worden toegelaten.
<p>Groenaanleg Het is belangrijk dat het straatbeeld door groenelementen in de voortuinzones het groene karakter verder ondersteund, versterkt en vorm geeft, ten voordele van de leefkwaliteit.</p>	<p>Groenaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> - De voortuinzone dient maximaal ingericht te worden als groenzone, met (gewapend) gras, streekeigen en inheemse bodembedekkers, heesters of standplaatsgeschikte hoogstambomen. - Beperkte reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of garage. - Reliëfwijzigingen kunnen niet worden toegestaan binnen lot 2. - het hoogteverschil tussen het straatniveau en het niveau van de zijtuinzones dient zoveel mogelijk als een natuurlijke en groene helling / talud uitgewerkt te worden.
<p>Constructies Het is belangrijk dat het straatbeeld door de afwezigheid van constructies in de voortuinzones de openheid en de beeldkwaliteit / beleving verder</p>	<p>Constructies Het oprichten van constructies is niet toegelaten.</p>

ondersteund en vorm geeft. Op die manier krijgen groene elementen meer kans en ruimte om bij te dragen aan de leefkwaliteit.	
--	--

Art. 14 ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Verharding</p> <p>In het kader van verhardingen wordt er gestreefd naar een duurzame en waterdoorlatende verharding.</p>	<p>Verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve toegang tot de achtertuinzone. - Verharding in de vorm van duurzame waterdoorlatende materialen worden enkel toegelaten in functie van een autostandplaats, het toegang nemen tot de woning of het bereikbaar maken van raam- en deuropeningen met toepassing van een waterdoorlatende fundering. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones. - Binnen lot 2 kan geen enkele vorm van verharding of afsluiting van de bodem worden toegelaten.
<p>Groenaanleg</p>	<p>Groenaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afscheiding op de zijdelingse perceelsgrenzen dient verplicht uitgevoerd te worden met groenelementen (draadafsluiting met klimop of haagstructuur, ...). - Reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten in functie van het bereikbaar maken van de tuinzone vanuit de woningen. - Reliëfwijzigingen kunnen niet worden toegestaan binnen lot 2.
<p>Constructies</p>	<p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overdekte open carports is enkel toegelaten in de zijtuinzones van lot 1. De carport springt min. 1,50m terug tov. de voorgevel. Verder worden geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook.

	- Lot 2 is volledig vrij van iedere vorm van constructies of bebouwing.
--	---

Art. 15 ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Verharding</p> <p>Verhardingen worden hier beschouwd als duurzame en waterdoorlatende verharding in de vorm van kleinschalige materialen.</p> <p>Niet-waterdoorlatende verhardingen worden tot een minimum beperkt en de opvang en infiltratie van het hemelwater op deze verhardingen moet op eigen terrein georganiseerd worden.</p> <p>De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter van de achtertuin veilig te stellen.</p> <p>Iedere afsluiting van de bodem (padenstructuur, terras, zwembad, ...) valt onder de term verharding bij de berekening van de oppervlakte verharding.</p>	<p>Verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen binnen lot 1 in de vorm van duurzame en bij voorkeur waterdoorlatende materialen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of het bereikbaar maken van raam- en deuropeningen. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones. - De verharde oppervlaktes binnen lot 1 mogen maximum 80m² bedragen, dit gecombineerd met de aanwezige of voorziene verharding in de zijtuinstrook. De resterende ruimte moet als een groene ruimte ingericht worden. - De inpassing van een zwembad wordt toegelaten op minimum 3m⁰⁰ van de perceelsgrens en/of de lotgrens met lot 2. - Wandelpaden en toegangen worden maximaal in duurzame en waterdoorlatende materialen aangelegd. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones. - Binnen lot 2 kan geen enkele vorm van verharding of afsluiting van de bodem worden toegelaten.
<p>Groenaanleg</p> <p>Deze zone is bedoeld om ingericht te worden als een groene buitenruimte bij de woonfunctie.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient ten allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p>	<p>Groenaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> - De onverharde oppervlaktes in deze zone dienen als een groenzone aangelegd te worden. - Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van standplaatsgeschikte en inheemse soorten. - Bij de inplanting van het gebouw en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal

	<p>gerespecteerd worden. Het reliëf kan enkel gewijzigd worden indien dit te verantwoorden is vanuit de uitgewerkte typologie van de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> o Voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn. o Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen. <p>Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden in de zone dichters dan 1m van de zijdelingse perceelgrenzen. In deze zones dient het niveau van de aangrenzende percelen gerespecteerd te worden.</p> <p>Reliëfwijzigingen kunnen niet worden toegestaan binnen lot 2.</p>
Constructies	<p>Constructies</p> <p>Een vrijstaande, gesloten tuinberging is enkel toegestaan in de achtertuinzone. Dit volume heeft maximaal 1 bouwlaag (max. 3m00 tot de kroonlijst en een nokhoogte van max. 4m50) en een maximale bebouwingsfootprint van 20% van de tuinzone (zij- en achtertuinzones), én met een maximum van 40m². Bij de inplanting dient rekening te worden gehouden met de kaarten van de watertoets ivm. overstromingsgevoelige gebieden.</p> <p>De afstand van deze vrijstaande bijgebouwen tot de achterste perceelgrenzen bedraagt minimum 3m00 vermits voldoende buffermogelijkheden moeten aanwezig blijven. De afstand tot de overige perceelgrenzen dient min. 1m00 te bedragen.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen mogen enkel tegen de onderlinge <u>zijdelingse</u> perceelgrenzen ingeplant worden binnen de verkaveling, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschakeld met een ander bijgebouw op het belendende perceel.

	<ul style="list-style-type: none"> - In kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend. - Met afwerking in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen. <p>Het regenwater moet op het eigen perceel worden opgevangen en afgevoerd.</p> <p>Lot 2 is volledig vrij van iedere vorm van constructies of bebouwing.</p>
--	---

Art. 17 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Materiaal</p> <p>Groene, vegetatieve afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op de eigen kavel en de aangrenzende kavels, versterken het groene karakter van de Rullecovenstraat en hebben een belangrijke ecologische functie.</p>	<p>Aard</p> <ul style="list-style-type: none"> - Levende groenelementen, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk; - Groenelementen worden uitgevoerd in streekeigen en inheemse beplanting. Hagen, struiken en bomen, bij voorkeur inheems. - Indien geen onderling akkoord met de burens, dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 50cm van de perceelgrens. - <u>Hoogte:</u> <ul style="list-style-type: none"> o Achter- en zijtuinzone : maximum 2m00 hoog. o Voortuinzone: maximum 1m00 hoog. <p><u>Niet-vegetatieve afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen zijn enkel toegelaten als deze door een inheemse haagstructuur uit het zicht onttrokken worden. De draadafsluitingen moeten een maximale hoogte van 2m00 in de achter- en zijtuinzone en maximaal 1m00 in de voortuinzone respecteren. - Andere materialen (metselwerk, betonpanelen, houten panelen, ...) zijn niet toegelaten.

Art. 18 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONE

Toelichting	Bindend gedeelte
Lot 2 is volledig gelegen binnen de gewestplanbestemming 'parkgebieden'.	Lot 2 betreft een lot voor tuinzone. Voor lot 2 kan geen enkele vorm van verharding, afsluiting van de bodem, constructies en/of bebouwing worden toegelaten.