

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING AAN DE VLOOTGRACHT**

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geadviseerd voor eengezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>3) eventueel bijkomende vereiste parkeercapaciteit vormt geen hinder voor de normale woonkwaliteit en wordt opgelost op het betreffende perceel.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestemming van eventuele bijgebouwen dient complementair te zijn aan de woonfunctie.	Bergingen (tuinmateriaal, houtopslag), stallingen (vb. kippen, honden, schapen,...), carports en garages, ...

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor zowel het type 'open bebouwing' als voor 'half-open bebouwing'. Dit kan door de woning te plaatsen ten voordele van een optimale oriëntatie en een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte de normale 3 meter.	Lot 1 : open bebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan Loten 2-3: Half-open zoals aangeduid op het verkavelingsplan

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zoals aangegeven op het verkavelingsontwerp.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld, gesitueerd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, De voorgevellijn is verplicht.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt een maximaal gabarit vastgelegd waarbinnen ontworpen kan worden.	<u>GABARIT</u> <u>Bouwdiepte:</u> LOT 1: Max. 15.20m gelijkvloers Max. 12m verdieping

LOT 2: Max. 14.00m gelijkvloers

~~Max. 12m verdieping~~

LOT 3: Max. 12.00m gelijkvloers

~~Max. 12m verdieping~~

Bouwhoogte:

~~Max. 1,5 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst~~

~~zinde max. 4.50m met mogelijkheid van setback~~

~~verdieping binnen het 1Z-gabarit~~

Max. 1 volwaardige bouwlaag onder de kroonlijst met een kroonlijsthoogte van min. 3,00m en max. 4,50m t.o.v. het voorliggende wegpeil

Bij een plat dak is het mogelijk tot het voorzien van een set-back verdieping binnen het 1Z-gabarit en dit binnen de werkelijk bebouwde diepte van het gelijkvloers.

Dakvorm: zadeldak OF plat dak met set-back

hellend (zadeldak)

plat dak enkel toegestaan bij een setback verdieping

Zonnepanelen en/of fotovoltaïse panelen zijn toegestaan.

De dakconstructies van de 2 loten HOB dienen op elkaar aan te sluiten op gebied van kroonlijsthoogte en dakvorm!

Dak:

- Helling gelegen tussen min. 30° en max. 45°
- Kroonlijsthoogte: max. 4,50m vanaf niveau van de voorliggende weg;
- Nokhoogte: max 10m te meten vanaf niveau van de voorliggende weg;
- Vloerpeil gelijkvloers max. 0,60m boven het niveau van de voorliggende weg;
- Platdak: uitbouw gelijkvloers hoofdvolume: hoogte max 3.50m boven het niveau van de voorliggende weg;
- Platdak bij setbackverdieping

	<p><u>Algemeen</u></p> <p>De bebouwingen moeten op een architecturale en harmonische manier aansluiten op elkaar zowel wat materialen en bouwstijl betreft als wat dakhelling en kroonlijsthoogte betreft.</p> <p>De eerste bebouwing bepaalt het gabarit voor de aanpalende HOB bebouwing. De andere woning dient aan te sluiten met dakvorm, gabarit en kroonlijsthoogte.</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat het omliggende landschap (bebouwd en onbebouwd) dient respectvol benaderd te worden. Er wordt erg veel belang gehecht aan een gepaste verschijningsvorm en schaal.</p>	<p><u>GEVELMATERIALEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Overwegend baksteen en/of pleisterwerk. - andere duurzame en esthetische verantwoorde materialen kunnen als architecturaal accent (geen betonplaten of metaalboxen); - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels <p><u>DAKBEKLEDING:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten. - Bij geschakelde woning of tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht <p><u>DAKVORM:</u> Zie 2.1C</p> <p>Zadeldak binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>plat dak met set-back volume</p> <p><u>Algemeen</u></p> <p>De bebouwingen moeten op een architecturale en harmonische manier aansluiten op elkaar zowel wat materialen en bouwstijl betreft als wat dakhelling en kroonlijsthoogte betreft.</p>

	<p>De eerste bebouwing bepaalt het gabarit voor de aanpalende HOB bebouwing. De andere woning dient aan te sluiten met dakvorm, gabarit en kroonlijsthoogte.</p> <p>Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het woonblok gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dakvorm: hellend dak - dakhelling: 45° - kroonlijsthoogte: 4,50m.
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.</p>	<p>De oprichting van een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tuinberging, een poolhouse of een terrasoverkapping is toegelaten.</p> <p>Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuinstrook op minstens 1,00m van de perceelsgrenzen. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op een afstand van minder dan 1,00m van de perceelsgrens ingeplant worden of op de perceelsgrens.</p> <p>Er kunnen in de achtertuinzone vrijstaande bijgebouwen opgetrokken worden met een totale oppervlakte van <u>max. 40m²</u> voor lot 1 en voor de loten 2 en 3 <u>max. 30m²</u>.</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.	<u>Hoogte:</u> - max. 1 bouwlaag. <u>Dakvorm:</u> - vrij, maar passend in de omgeving. <u>Bouwhoogte</u> - Max. 3,50m t.o.v. het niveau van het maaiveld

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het omliggende landschap (bebouwd en onbebouwd) dient respectvol benaderd te worden. Er wordt erg veel belang gehecht aan een gepaste verschijningsvorm en schaal.	De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen. Ook de bouwstijl dient afgestemd te worden op de bouwstijl van het hoofdgebouw zodat een samenhangend geheel wordt gevormd.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er	<u>VOORTUINEN:</u> De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen.

maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.

Verhardingen worden tot een minimum beperkt tot maximaal 35% van de oppervlakte en zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Inritten en toegangspaden dienen tot een minimum beperkt te worden in de lengte en in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein waar een breedte van maximaal 3,00m toelaatbaar is.

Oprichten van bebouwing in de voortuinstrook is niet toegestaan.

Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.

ZIJTUINEN:

Verhardingen worden tot een minimum beperkt en zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. Maximaal 50% van de zijtuinstrook mag verhard worden.

Oprichten van bebouwing in de zijtuinstrook is enkel toegestaan voor de inplanting van een carport. Bovendien zijn er slechts open carports toegelaten.

Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen.

Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.

Carport:

Er kan een carport geplaatst worden in maximaal één zijtuin ter hoogte van het hoofdvolume, tegen de laterale perceelsgrens mits schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar.

De bebouwing in de zijtuinstrook vormt één geheel met het hoofdvolume wat betreft de architectuur, vorm en materiaalgebruik. Bijgebouwen in de zijtuinstrook liggen terugliggend t.o.v. de voorgevellijn.

Het volume van de carport is in principe een open structuur geïntegreerd in de tuinaanleg. De carport is in wezen een volledig open constructie, doch tussen twee gekoppelde carports kan er op de perceelsgrens een scheidingswand opgericht worden om redenen van privacy.

De carport bestaat uit maximaal 1 volwaardige bouwlaag met een dakrandhoogte van maximaal 3,50m te meten vanaf het peil van de voorliggende weg en wordt verplicht plat afgedekt.

De oppervlakte is beperkt tot max. 20m².

Bij koppeling met een aanpalend perceel dienen de carportconstructies qua dakrandhoogte en materialisatie gelijk te zijn.

ACHTERTUINEN

Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.

De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve tuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen.

Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Enkel een in

	<p>omvang beperkt terras (max. 30m²) kan aangelegd worden in niet-waterdoorlatende materialen, op voorwaarde dat het hemelwater afwatert naar de aanliggende groenzones en rechtstreekse infiltratie mogelijk is.</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen en constructies is beperkt toegestaan. (zie art. 2.2.A)</p> <p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.</p>
--	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er kan respectvol worden ingespeeld op de reeds aanwezige natuurlijke glooiing van het terrein..	<p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen.</p> <p>Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>In de achtertuinzone mogen zonder stedenbouwkundige vergunning niet overdekte constructies tot 80m² worden voorzien (vb. zwembad) cfr. het uitvoeringsbesluit van 16 juli 2010 en latere wijzigingen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Zie art. 2.3 <u>Voortuin</u> : bouwvrij <u>Achtertuint</u> : bebouwbaar zie art. 2.2 bijgebouwen. <u>Zijtuin</u> : enkel open carport: zie art. 2.3

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij het plaatsen van de afsluitingen dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het veldwetboek en met de plaatselijke gebruiken wat afstanden en hoogtes betreft.	AARD <ul style="list-style-type: none">- Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen vanaf de achtergevellijn mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de gemeenschappelijke muur, in metselwerk tot een maximale hoogte van 2.60m en een lengte van 6,00m;- Andere esthetische afsluitingen of levende groenelementen, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk kunnen eveneens toegelaten worden.- De groenafsluitingen mogen uitgevoerd worden met een maximale hoogte van 2.00m, doch in de voortuinzone dienen gesloten afsluitingen in hoogte beperkt te blijven tot een maximale hoogte van 1.00m voor de verkeersveiligheid. Groenelementen worden uitgevoerd in streekeigen en inheemse beplanting.