Getekend door:Luc Loos (Signature)
Getekend op:2026-06-24 09:02:10 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed
Getekend door:Dieter Wouters (Signature)
Getekend op:2026-06-24 11:03:23 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

DEZE VOORSCHRIFTEN DIENEN STEEDS SAMEN TE WORDEN GELEZEN MET HET BESLUIT TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN EN MET HET GOEDGEKEURDE VERKAVELINGSPLAN!

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestaande straat Testersdreef is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek.	De Testersdreef is een gemeenteweg in klinkerverharding met langs de weg onverharde bermen. Voetgangers en fietsers moeten ook gebruik maken van de rijweg. Er zijn geen specifieke parkeervoorzieningen. De Testersdreef is een doodlopende weg die met de wagen enkel toegankelijk is vanuit de Bosduinstraat. Er is dus geen doorlopend verkeer. Alle nodige nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de straat.

1.2. WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.3. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van een betere integratie in de omgeving van verdichtende typologieën worden een aantal typologische en morfologische randvoorwaarden opgelegd en wordt bovendien voorzien dat er bij de ontwikkeling eenheid van architecturaal ontwerp wordt toegepast.	Gekoppelde bebouwingen zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Er kan gebouwd binnen bijgaand maximumprofiel Min. bouwdiepte: 9,00 meter Max. bouwdiepte: 17,00 meter Max. bouwbreedte: zie verkavelingsplan Bouwzone: zoals aangeduid op het verkavelingsplan Voorbouwlijn: zie verkavelingsplan

2.2 VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er kan gebouwd worden binnen het bijgevoegd maximumprofiel.	GABARIT : Min. bouwdiepte: 9,00 meter

	Max. bouwdiepte: 17,00 meter Max. kroonlijsthoogte voorgevel: 6,50 meter Max. kroonlijsthoogte achtergevel (17 meter bouwdiepte): 3,50 meter Max. nokhoogte: 11,00 meter Max. bouwbreedte: zie verkavelingsplan Bouwzone: zoals aangeduid op het verkavelingsplan Dakhelling: zowel platte daken als schuine daken zijn mogelijk binnen het omschreven gabarit Voorbouwlijn: op 6 meter achter de rooilijn VLOERPEIL Max. 0.30 meter boven straatniveau. Het omliggend terrein rondom de woning mag opgehoogd worden in functie van het toekomstige vloerpeil. Voor het koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl en dakhelling. Deze bouwstijl en dakhelling dienen nagenoeg identiek te zijn voor beide ééngezinswoningen zodat de gekoppelde bebouwingen één uniform en samenhorend geheel vormen. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de verkavelingsakte.

2.3 NOKHOOGTE

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
///	Max. nokhoogte: 11,00 meter

2.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
///	Max. kroonlijsthoogte voorgevel: 6,50 meter Max. kroonlijsthoogte achtergevel: 3,50 meter

2.5 DAKUITVOERING

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Er is gekozen voor een halfopen bebouwingsprofiel.	Maximale kroonlijsthoogte is 6,50 meter en maximale nokhoogte is 11,00 meter; Zowel platte als schuine daken zijn toegelaten binnen het maximale gabarit. Voor het koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl en dakhelling. Deze bouwstijl en dakhelling dienen nagenoeg identiek te zijn voor beide ééngezinswoningen zodat de gekoppelde bebouwingen één uniform en samenhorend geheel vormen. Dakvensters en dakkapellen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakvensters of –kapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakvensters en –kapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.

2.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**

De woningen zijn allen halfopen ééngezinswoningen. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt en ondubbelzinnig ondergeschikt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'	LOT 1: Halfopen bebouwing LOT 2: Halfopen bebouwing Er wordt slechts één halfopen ééngezinswoning per lot toegelaten. Voorzieningen voor eventueel inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning, de zogenaamde 'zorgwoning'. Voor de definitie en toepassing van zorgwoningen wordt verwezen naar de van toepassing zijnde wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

2.7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het oogpunt van de verkaveling is het creëren van een koppelblok in harmonie met elkaar en de omgeving. Het koppelblok dient het uitzicht te hebben van één harmonieus geheel. Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, hout, sierbepleistering of geverfde baksteen ..., doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. Voor het koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl en de bijhorende keuze van type, uitvoering en kleuren van oa. gevelstenen, opvoegingen, metselwerkverbanden, dakpannen,... De bouwstijl en dakuitvoering dienen nagenoeg identiek te zijn voor beide ééngezinswoningen zodat de gekoppelde bebouwingen één uniform en samenhorend geheel vormen. Deze voorwaarden wordt opgenomen in de verkavelingsakte. Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving. Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of riet Installaties tbv groene energie (bv. zonnepanelen, zonneboilers,...) zijn toegelaten. Groendaken zijn eveneens toegelaten.

2.8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt een maximale bouwbreedte en bouwdiepte vooropgesteld. Er dient – met het oog op de rechtszekerheid - principieel gebouwd te worden binnen de maximale bouwzone. Voor de regelgeving van scheimuren gelden in volgorde de regels van het Burgerlijk Wetboek, de regels van het administratief recht, inclusief de bestaande bouwverordeningen en het gewoonterecht. Een scheidingsmuur heeft een ruimere functie als zijnde enkel een dragende muur. Hij beschermt tevens tegen regendoorslag, geluid, brandoverslag, isolatie en privacy. Scheidingsmuren moeten dienen om beide buren toe te laten hun perceel op een zo efficiënt en economisch mogelijke manier te	Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de hoofdgebouwen vastgesteld en aangeduid. De bouwzones dienen niet volledig bebouwd te worden. VOORGEVELBOUWLIJN: zie verkavelingsplan. Ten minste een gedeelte van de voorgevel dient samen te vallen met de voorgevelbouwlijn, voornamelijk thv de grenslijn tussen beide loten. ACHTERGEVELBOUWLIJN: min. 9,00 meter en max. 17,00 meter achter de voorbouwlijn. BOUWBREEDTE LOT 1 en 2: zie verkavelingsplan SCHEIDINGSMUREN / ZIJGEVELS

benutten met inachtname van boven vernoemde functies. Bescherming en isoleren van scheidingsmuren is toegelaten aan de andere zijde van de perceelsgrens op plaatsen waar bij het naburige perceel geen bebouwing aanwezig is. Van zodra hier wel bebouwing opgetrokken wordt, wordt de bescherming verwijderd op kosten van degene die genot heeft/had van deze bescherming.	De halfopen bebouwingen hebben minstens één zijdelingse gevel die zich te paard op of tegen een grenslijn bevindt. De overige gevels van LOT 1 en 2 dienen op minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens te staan (zie verkavelingsplan). Scheidingsmuren moeten te paard op de grenslijn opgetrokken worden. Ontdubbelde en isolerende scheidingsmuren zijn slechts toegestaan in zoverre: • zij te paard worden opgetrokken op de grenslijn • beide ontdubbelde muren een voldoende dragende functie garanderen • zij bij de bouwaanvraag het akkoord dragen van beide aanpalende eigenaars Bouwaanvragen moeten ondubbelzinning de gekozen manier van scheidingsmuren weergeven.

2.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Er werd gekozen voor een standaardtypologie voor halfopen bebouwingen.	Binnen het maximaal toegelaten profiel is er voldoende ruimte voor twee volwaardige bouwlagen en een beperkte derde bouwlaag in het schuine dak.

2.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Ter verhoging van een nuttig ruimtegebruik is de toepassing van een kelderverdieping een mogelijkheid.	Onder de gebouwen kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden.

2.11 UITBOUW (vb.veranda)

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
///	Uitbouwen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

2.12 TERRASSEN

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Terrassen worden aanzien als ‘gangbare’ tuinuitrusting. Zij kunnen in principe overal in de achtertuinstrook voorkomen.	Terrassen kunnen in de achtertuin in principe ‘vrij’ aangelegd worden. Eventueel ook in ‘niet waterdoorlatende’ materialen – voor zover kan afgewaterd worden in de onverharde ruimte op het perceel zelf.

2.13 OVERSTEEK t.o.v. GRONDOPPERVLAKTE

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen.	Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.

	In het voor- en achtergevelvlak zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden: • Maximumuitsprong van 0.50 meter • Op minimum 2.50 meter boven de kruin van de weg, vermeerderd met 0.20 meter • Op minimum 0.60 meter afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur

2.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Het oogpunt van de verkaveling is het creëren van een harmonieuze koppelblok, in overeenstemming met de overige woningen in de nabijheid rond de te verkavelen projectzone. Het koppelblok dient het uitzicht te hebben van één harmonieus geheel. AUTOSTAANPLAATSEN Overdekte autostaanplaatsen kunnen enkel inpandig in de woning of in de daartoe voorziene zone in de zijtuinstrook worden uitgevoerd. In de achtertuinstrook worden geen autostaanplaatsen toegelaten.	Om het geheel van de gekoppelde gebouwenblok het uitzicht te geven van één harmonieus geheel, worden nog extra stedenbouwkundige voorwaarden opgelegd die dit harmonieuze geheel versterken. Voorwaarden: De verschillende keuzes van type, uitvoering en kleuren van oa. gevelstenen, opvoegingen, metselwerkverbanden, dakpannen,... dient nagenoeg identiek te zijn voor beide ééngezinswoningen zodat de gekoppelde bebouwingen één uniform en samenhorend geheel vormen. Bij voorkeur wordt één gemeenschappelijke bouwaanvraag of worden de bouwaanvragen gelijktijdig ingediend voor de beide woningen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de verkavelingsakte. AUTOSTAANPLAATSEN Er dient per kavel ten minste één autostaanplaats voorzien te worden. Autostaanplaatsen worden voorzien ofwel : • binnen de zone voor hoofdgebouwen *(inpandig)* • in de voortuinstrook *(niet-overdekt)* • in de zijtuinstrook: overdekt onder een carport of niet-overdekt

3. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

3.1. VOORTUINSTROOK

3.1.A VERHARDING

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
VOORTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg (opritten inclusief).	VOORTUIN Verhardingen strikt noodzakelijk voor de toegang tot de autostaanplaats, inrichting van een niet-overdekte autostaanplaats en/of de toegang tot het hoofdgebouw kunnen steeds worden toegelaten. Er dient rekening gehouden te worden met het oprijzicht. Dit mag niet belemmerd worden om conflicten en negatieve impact op de verkeersveiligheid te vermijden.

3.1.B GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VOORTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de voortuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	VOORTUIN De tuinzone wordt vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

3.1.C CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VOORTUIN Alle constructies zijn verboden.	VOORTUIN Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

3.2. ZIJTUINSTROOK

3.2.A VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ZIJTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	ZIJTUIN Per huiskavel kan de zijtuinstrook verhard worden in functie van de strikt noodzakelijke ontsluiting van de achtertuin van de kavel en de eventuele inrichting van een carport.

3.2.B GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ZIJTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de zijtuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	ZIJTUIN Naast de strikt noodzakelijke verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

3.2.C CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ZIJTUIN In de zijtuinstroken van de bouwloten is de oprichting van een carport mogelijk. Een dichte garage wordt niet toegestaan.	ZIJTUIN In de daartoe voorziene zone op het verkavelingsplan is de oprichting van een carport mogelijk. Dichte garages worden hier niet toegestaan. Voorgevel: op 5 meter achter de voorgevelbouwlijn Achtergevel: maximaal gelijk met de achtergevel van de woning Dakuitvoering: plat dak Hoogte: max 3,25 meter

3.3. ACHTERTUINSTROOK

3.3.A VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ACHTERTUIN Alle verhardingen dienen principieel te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	ACHTERTUIN Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Enkel de

Voor terrassen kan hiervoor een uitzondering gemaakt worden.	gedeelten van de grond die als toegang tot de (bij)gebouwen worden aangewend mogen worden verhard. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Terrassen worden toegelaten in de achtertuin. (zie ook 2.12)

3.3.B GROENAANLEG

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
ACHTERTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning (en/of constructies) wordt de achtertuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	ACHTERTUIN Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

3.3.C CONSTRUCTIES

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
ACHTERTUIN In de achtertuin wordt het mogelijk gemaakt om een bijgebouw te voorzien met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m^2 In deze zone mogen vanzelfsprekend bijgebouwen voorkomen, weliswaar ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Autostaanplaatsen worden in deze zone niet toegestaan.	ACHTERTUIN Maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen = 40 m^2 Inplanting: De gevel gericht naar het hoofdgebouw dient op minimum 10,00 meter uit de achtergevelbouwlijn geplaatst te worden. De overige gevels (zij- en achtergevels) kunnen ofwel tegen ofwel op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen opgericht worden. Alle gevels worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. De nok- / kroonlijsthoogte van bijgebouwen dienen beperkt te blijven. Bijgebouw op perceelsgrens: Plat dak: max. 3,25 meter Bijgebouw tussen 1 en 3 meter van de perceelsgrens: Plat of schuin dak toegelaten Max. hoogte: 3,50 meter Bijgebouw op minimaal 3 meter van de perceelsgrens: Kroonlijst: max 3,25 meter Nokhoogte: max 5 meter Alle gevels in gevelsteen, hout, natuursteen, sierbepleistering of geverfde baksteen,... doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt.

	Voor de bedekking van schuine daken: pannen of leien Voor de bedekking van de platte daken worden materialen gebruikt die ontworpen zijn voor de afdekking van platte daken. Zonnecellen en –boilers zijn toegelaten op de daken. Extensieve groendaken zijn eveneens toegelaten. Een zwembad of tuinvijver kunnen opgericht worden in de achtertuin buiten de zone voor bijgebouwen. Doch op voorwaarde dat ze opgenomen worden binnen de groenstructuren van de tuin (sober element). Dergelijke elementen zijn echter wel te rekenen als 'verharde oppervlakken' in de zin van art 3.2 Dit geldt eveneens voor functies zoals o.a. een natuurlijke overgroeid gedeelte ten behoeve van schaduw van een terras. Kleine speeltuigen voor kinderen, een gemetste BBQ,... kunnen aanzien worden als gebruikelijke tuininrichting en mogen voorkomen buiten de zone voor bijgebouwen. Het gebruik van zogenaamde 'zeecontainers' als bijgebouw is verboden. Alle andere constructies zijn verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

3.5. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

3.5.A MATERIAAL

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Op de bestaande en nieuwe perceelsgrenzen kunnen perceelsscheidingen worden geplaatst. Bestaande perceelsscheidingen mogen behouden blijven in samenspraak met de buur.	Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen en/of groenaanplantingen mogelijk. Bestaande, vergunde, afsluitingen mogen behouden blijven of worden in samenspraak met de naburige eigenaar vernieuwd. De aanplanting van levende afsluitingen ovv. hagen is steeds toegelaten. Hierbij dienen de bepalingen van het veldwetboek te worden gerespecteerd. Mits akkoord van beide eigenaren kan een gemeenschappelijke haag op de scheiding geplant worden. Nieuwe 'niet levende' afsluitingen: Afsluitingen mogen bestaan uit houten palen met dwarsplanken of -balken, palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max.40cm.

	Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.

3.5.2 UITVOERING

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 2,00 meter. Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te garanderen.	Afmetingen: Maximale hoogte 2,00 meter.

3.6. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Reliëfwijzigingen worden toegelaten in functie van een goede waterhuishouding en aansluiting bij de niveaus van het openbaar domein. De eventuele gewenste ophogingen zullen onderdeel uitmaken van de latere bouwaanvragen.	Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds maximaal aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen zonder overlast te creëren voor deze percelen. Het vloerpeil van de nieuwe woningen mag maximaal 30 cm boven het niveau van de straat liggen. Het omliggende terrein rondom de bouwzones en woningen mag opgehoogd worden in functie van het gewenste vloerpeil in combinatie met een goede toegankelijkheid van de woning zowel vanaf het openbaar domein alsook vanaf de omliggende tuinstroken.

4.MOBILITEIT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Niet van toepassing