



# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.	Enkel ééngesinswoningen worden toegelaten. Afwijking inzake de creatie van een vorm van zorgwonen zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is eveneens toegelaten.

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woning splitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie of vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie heeft een maximale vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> en bestaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is zo dat er voldoende open ruimte is om bijgebouwen toe te laten. Het bijgebouw wordt vrijstaand van het hoofdgebouw ingeplant. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Naast het hoofdgebouw is er maximaal één bijgebouw dienstig als carport, garage, bergplaats of tuinhuis toegelaten.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de op- en afritten. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.	Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de kenmerken van de bebouwingen die buurt wordt binnen de verkaveling gekozen voor het type "half-open bebouwing" met naar keuze een volwaardige verdieping of geen volwaardige verdieping.	Half-open bebouwing, zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw telt maximaal twee woonlagen.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. In de bouwvrije stroken mogen geen constructies of inrichtingselementen voorzien worden. De bouwdiepte bedraagt maximum 1,5 meter op het gelijkvloers en maximum 12 meter op de verdieping.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de kenmerken der woningen in de ruimtelijke omgeving wordt de keuze gelaten voor een volwaardige verdieping of geen volwaardige verdieping.	<b>GABARIT</b> De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 2,60 m en maximum 6 m t.o.v. de vloerlijn gelijkvloers in de gedeelte met volwaardige verdieping. - <i>Volwaardig dakt</i> De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 2,60 m en maximum 6,50 m t.o.v. de vloerlijn gelijkvloers in de gedeelte zonder volwaardige verdieping. - <i>Volwaardig dakt</i> <b>VLOERPEIL</b> Niveau van het bestaande maaiveld.

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen. Platte daken worden momenteel maatschappelijk goed geaccepteerd en ze zijn efficiënter inzake energiezuinigheid.	<b>GEVELMATERIALEN</b> Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. <b>DAKVORM</b> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale volume. Dakhelling is gelegen tussen 0° en 50°.

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting dient te gebeuren in de zone voor bijgebouwen.	Het bijgebouw wordt ingeplant op minimum 5 m en maximum 15 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 3 m en de nokhoogte is beperkt tot maximum 4,5 m. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m <sup>2</sup> .

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is best om de materiaalkeuze af te stemmen op het hoofdgebouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten, daar dit het karakter der tuinzone benadrukt.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Nieuw hout is ook toegelaten.  Zowel een plat dak als een hellend dak is toegelaten.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er 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 zongerecht bouwen.	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. 50 m <sup>2</sup> ) mits ze afwaten naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  Zonnepanelen op platte en hellende daken zijn toegelaten.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten. Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn mag genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil met overgangshellingen van 30° naar het oorspronkelijk maaiveld toe.

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting dient te gebeuren in de zone voor bijgebouwen.	Het bijgebouw wordt ingeplant op minimum 5 m en maximum 15 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimaal 2 m van de perceisgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het geknoopt worden op de perceisgrens.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 5 m en de nokhoogte is beperkt tot maximum 4,5 m. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m <sup>2</sup> .

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is best om de materiaalkeuze af te stemmen op het hoofdgebouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten, daar dit het karakter der tuinzone benadrukt.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Nieuw hout is ook toegelaten.  Zowel een plat dak als een hellend dak is toegelaten.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegespast met een braksvoeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50 m <sup>2</sup> ) mits ze afwatern naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongerecht bouwen.	Zonnepanelen op platte en hellende daken zijn toegelaten.

## 3 NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten. Het grondpeil tussen de rooilijn en de oewilijn mag gnormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil bij overgangshellingen van 30° naar het oorspronkelijk maaiveld toe.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.</p> <p>Verhardingen dienen te voldoen aan de provinciale hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.</p>	<p>Niet waterdoorlatende verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Ook een eventueel terras dient binnen de strook voor hoofdgebouwen te worden aangelegd. Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 50 m<sup>2</sup> en minstens 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwijderd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.</p>

### 3.1. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van de omgeving dient op minimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p><del>Naast het hoofdgebouw en het bijgebouw is er maximaal één houten tuinhuisje, ofwel één houten nok voor dieren, ofwel één serre toegelaten. Het wordt ingeplant in de achtertuin op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Het heeft een maximale oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>, een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 m en een maximale nokhoogte van 3 m.</del></p> <p>In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een berbeque, speeltoestellen, een pergola, een siervijver van max. 20 m<sup>2</sup>, rotstuintjes, enz. ... toegelaten.</p> <p>Een ingegraven of op de grond geplaatst openluchtzwembad met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 1,50 m (eventuele afdekking inbegrepen) is toegelaten in de achtertuin.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De privacy wordt gegarandeerd door de bouwvrije stroken opzij en achteraan de woning, mits men er voldoende hoge afsluitingen voorziet om privacy te garanderen.</p>	<p>In de achtertuin en zijtuin bestaat de afsluiting van het terrein uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2 m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0,40 m hoogte.</p> <p>Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van twee meter, met een maximale lengte van <u>tien meter</u> per zijdelingse en achterste perceelsgrens opgericht ter afsluiting van een goed, en in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw is toegelaten om de privacy te verbeteren. De panelen worden niet ter hoogte van de voortuin geplaatst.</p> <p>In de voortuin mag een afsluiting met een maximum hoogte van 1 m geplaatst worden.</p> <p>Een toegangspoort of hek, geplaatst tussen twee kolommen met een maximum hoogte van 2,50 m is eveneens toegelaten.</p>