

---

---

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

---

### 1. VOORSCHRIFTEN

#### ALGEMENE BEPALINGEN

#### ZONE VOOR WONINGEN

##### TOELICHTING EN VISIE

De verkaveling voorziet de bouw van eengezinswoningen van het halfopen (zes) en gesloten (twee) type, in totaal 8 loten.

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst en de percelen zijn ongeschikt om meergezinswoningen, diensten of kleinhandel mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor residentiële eengezinswoningen.

De beperkende oppervlakte van de bouwzones/-kaders laat geen verkeerde interpretaties toe. Daarom is het niet noodzakelijk de inplanting

##### VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

###### Bestemming

Hoofdbestemming (minimaal 55% van de totale vloeroppervlakte):  
Eengezinswoningen onder de vorm van gekoppelde en gesloten bebouwing. Per woning is minimaal één autostaanplaats verplicht op eigen terrein.  
Meergezinswoningbestemmingen zijn uitgesloten.

Nevenbestemming (maximaal 45% van de totale vloeroppervlakte):  
Is beperkt tot enkel dienstverlening, kantoren en kleinschalige detailhandel.

###### Plaatsing van de hoofdgebouwen

- a) Minimale afstand van de voorbouwlijn tot de rooilijn/'voorkavelgrens' (in huidig specifiek geval): zie verkavelingsplan

van de woningen verder te beschrijven en wordt er verwezen naar het plan.

De voorgestelde minimale zijkavelafstand is in casu te verantwoorden, gelet op de nabijheid van het centrum.

Het volledige bouwkader kan benut worden voor de inplanting van het hoofdgebouw.

- b) Minimale afstand t.o.v. de zijkavelgrens: hetzij 0.00m bij koppeling, hetzij 3.00m aan de halfopen zijde.
- c) Minimale afstand t.o.v. de achterkavelgrens: 8.00m
- d) Terreinbezetting: maximum 50% (met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen)
- e) Opmerking:  
Voor de bepalingen betreffende bouwdiepte, terreinbezetting en afstand tot de achterkavelgrens heeft de meest restrictieve bepaling voorrang op de minst restrictieve bepaling.

#### **Bouwhoogte en bouwdiepte**

- a) De bouwdiepte:  
De toegelaten bouwdiepte is op het gelijkvloers maximaal 15.00m en op de verdieping beperkt tot maximum 12.00m (incl. ev. dakterrassen e.d.), indien de bouwzone minder diep is, is de maximale bouwdiepte beperkt tot de diepte van de bouwzone, rekening houdend met de minimale afstand t.o.v. de achterkavelgrens.
- b) De bouwhoogte:  
Maximum 2 volle bouwlagen. Aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50m toegedacht, te meten vanaf de inkomdorpel. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn (dichtste punt aan de inkomdorpel gemeten).

	<p><b>Dakvorm en dakfunctie</b>  Dakvorm : hellend</p> <p>Maximale dakhelling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 35° voor woningen met 2 volle bouwlagen.</li> <li>- 45° voor woningen met 1 of 1,5 bouwlagen met een kroonlijst van maximaal <del>4,5m.</del> 5,00 m.</li> </ul> <p><b>Materialen</b></p> <p>a) <u>Gevels:</u>  Paramentmetselwerk, sierpleister en andere volwaardige materialen.</p> <p>b) <u>Daken:</u>  Pannen, leien en andere volwaardige materialen.</p> <p>De zichtbare gevels moeten per bouwblok in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden.</p> <p>De aaneengeschakelde woningen zullen qua uitzicht één architectonisch en harmonisch geheel vormen.</p>
--	--

<b>ZONE VOOR TUIENEN</b>	
<b>TOELICHTING EN VISIE</b>	<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>
<p>Teneinde een kleine tuinberging toe te laten, worden volgende voorschriften opgenomen. (deze voorschriften leunen aan bij de wettelijke bepalingen voor</p>	<p><b>Bestemming</b>  Private tuin. Deze kan bestaan uit bijgebouwen, carports, afsluitingen, verhardingen en groenaanleg.</p> <p><b>Bijgebouwen</b>  Een bijgebouw dient opgericht te worden:</p>

tuinbergingen die zowat overal toegelaten zijn).

Deze tuinbergingen kunnen zowel tegen de achtergevel van de woning geplaatst worden als vrijstaand in de tuin.

- Achter de achtergevel van de woning
- In te planten op minimum 1 m van de perceelsgrenzen.
- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 2,5m, de maximale nokhoogte is 3m.
- Dakhelling moet tussen de 0°-35° zijn.
- De maximale oppervlakte bedraagt 21m<sup>2</sup>
- Mits wederzijds akkoord kunnen de bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder de volgende voorwaarden:
  - Het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplicht.
  - De laatstbouwende zal instaan voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.
- Maximum één bijgebouw per perceel

#### **Carports**

- Enkel van toepassing op loten 1, 3, 4, 5, 6 en 8.
- Dient ingeplant naast de woning in de zijtuinstrook, op minimaal 2.00m achter het voorgevelvlak van de woning.
- maximale oppervlakte: 21m<sup>2</sup>
- dakvorm: plat
- maximale kroonlijsthoogte: 3.00m
- voorzijde en achterzijde dient open te blijven. Op de gemeenschappelijke kavelgrens dient deze gesloten uitgevoerd te worden
- dient uitgevoerd in hout en/of metaal, geen steenachtige materialen.

#### **Afsluitingen**

- Ter hoogte van de voorgevel mogen op de rooilijn en/of voorkavelgrens en op de zijkavelgrenzen gelegen in de

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verharding.

Eventuele reliëfwijzigingen ten behoeve van de architecturale uitwerking, dienen integraal deel uit te maken van het aanvraagdossier tot stedenbouwkundige vergunning.

voortuinstrook (d.i. tussen uiterste voorbouwlijn en rooilijn/voorkavelgrens) enkel afsluitingen onder de vorm van levende hagen (al dan niet ondersteund door paal en draad) geplaatst worden met een hoogte van max. 1.00m.

- Op de overige kavelgrenzen is plaatsing van afsluitingen verplicht. De hoogte ervan mag max. 1,80m bedragen.
- Afsluitingen bestaan uit muren, geharmoniseerd met materialen van de gevels van de woning, draadafsluiting, eventueel met onderplaat of levende hagen. Betonplaten zijn verboden.

#### **Verharding**

- Max. ½ van de voortuinstrook (dat géén deel uitmaakt van de overdrukzone voor erfdienstbaarheid) mag verhard worden als toegang tot de woning en/of parkeerplaatsen met een maximum helling van 4%.
- De maximale oppervlakte van de verhardingen in de achtertuin bedraagt 30m<sup>2</sup>.
- 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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

#### **Reliefwijzigingen**

- Het opmerkelijk en onverantwoord ophogen van het terrein is verboden.

---

**DIVERSEN****TOELICHTING EN VISIE****VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**

- Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.
- In de tuinen is het plaatsen van goederen, afval, containers, wrakken en dergelijke verboden.
- Samenvoeging van percelen is niet toegestaan.