

Tom Seurs

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN  
VERKAVELINGSVERGUNNING

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aard van de omliggende woningen en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meer-gezinswoningen te maken.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde <b>zorgwoning</b> (art. 4.1.1.18° a t/m e van de Vlaamse Codex) toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p><b>De hoofdbestemming: grondgebonden ééngesinswoning – residentieel gebruik</b></p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p><b>De nevenbestemmingen</b>, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. <b>50 % van de gelijkvloerse verdieping</b> voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p><b>Publiciteits- en naamborden</b> zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li><li>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie : <b>max. 50% van de gelijkvloerse verdieping.</b></li><li>3° slechts 1 nevenfunctie per lot</li><li>4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers van het hoofdgebouw</li><li>5° nevenfuncties worden op een kwalitatieve manier gerealiseerd op eigen terrein inclusief het parkeren</li></ul> <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten</p> <p>Reclame en publiciteit is toegelaten op de volgens de stedenbouwkundige voorschriften vergunde volumes. Ze wordt aangebracht enkel op de gevelvlakken van de gebouwen onder de ramen van de eerste verdieping. De reclame/publiciteit houdt rechtstreeks verband met de benaming of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Ze dient ondergeschikt te zijn aan het karakter van de gevel. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt max. 2m<sup>2</sup>. De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0,30m. Losstaande panelen of zuilen zijn niet toegelaten.</p>

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aangebouwde en vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Met “aangebouwde” bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</p> <p>“Vrijstaande” bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p>	<p><b>Aangebouwde</b> bijgebouwen worden toegelaten binnen de bouwzone. Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p><b>Vrijstaande</b> bijgebouwen worden toegelaten De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, kippenhok, hondenhok, tuinhuisje of garage.</p> <p><i>Het vrijstaande bijgebouw in de tuinzone dient op minimum 7m uit de rooilijn van de Groenstraat opgericht te worden + maximale oppervlakte 20 m<sup>2</sup>.</i></p>

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering. Een beplanting is hier verplichtend.</p> <p>Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen carports opgericht worden mits gekoppeld met deze van het naastliggend perceel en/of mits akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor halfopen bebouwing bestaande uit maximum 2 volledige bouwlagen.	geschakelde bebouwing

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	<p>De hoofdgebouwen worden ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevel op 5m achter de rooilijn.</p> <p>De eventuele vrijblijvende gevels op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend en/of plat dak.</p> <p>Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.</p> <p>Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.</p>	<p><b>VOORGEVELBREEDTE</b> Minimum 7 m</p> <p><b>BOUWDIEPTE</b> Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15 m Bouwdiepte verdieping: maximaal 12 m</p> <p><b>GABARIT</b> Bouwhoogte: 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte : min 6 en max. 6,50 m of Kroonlijst- en nokhoogte aan te passen aan de omliggende bebouwing. Bij halfopen bebouwing dient het gabarit van de eerstvergonde woning aangehouden te worden.</p> <p><b>VLOERPEIL</b> Max. 0.40 meter boven het nieuwe maaiveld</p> <p><b>Schotelantennes of andere technische installaties</b> kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (<b>niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein</b>).</p> <p><b>Zonnepanelen en zonneboilers</b> zijn toegestaan.</p>

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nieuw in te planten woningen moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b>            Hoofdmateriaal: gevelbaksteen, gevelpleisterwerk            Max. 30 % van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen</p> <p>Bij halfopen bebouwing: alle gevelmaterialen aan te passen aan de eerst vergunde</p> <p><b>DAKVORM</b>            Vrij  <b>Dakkapellen</b> en dakvensters worden beperkt toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.</p> <p>Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling.            De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn de dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling te volgen en dit akkoord dient toegevoegd aan de bouwaanvraag. Indien de aanpalende eigenaar niet akkoord is, dient de kroonlijsthoogte 6m te zijn t.o.v. het vloerpeil en de dakhelling 40°.</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Kleinere constructies zoals een <b>kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz.</b> kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en ander vormen toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p>	<p><u>De inplanting</u> van vrijstaande bijgebouwen is toegelaten op minimum 5m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 1m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens en indien nog geen bebouwing op het aanpalende perceel met het akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Indien inplanting tegen de perceelsgrens: nok haaks op deze perceelsgrens</p> <p>In de zijtuinen mogen carports (minimum voor en achter open) opgericht worden mits gekoppeld met deze van het naastliggende perceel en/of mits akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vormen dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen.</p> <p>Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken.</p> <p>Oppervlakte.: zie 2.2.B</p>

## 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte van de som van de oppervlakte van de bijgebouwen wordt berekend aan 5 m<sup>2</sup> /are van de oppervlakte van het perceel met een maximale totale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p> <p>Dakvorm is vrij</p>	<p><b>Aangebouwde bijgebouwen</b> Ondergeschikt aan het hoofdvolume Kroonlijsthoogte beperkt tot 3,60m</p> <p><b>Vrijstaande bijgebouwen</b> Totaaloppervlakte: maximaal 5m<sup>2</sup>/are, met een max. van 20m<sup>2</sup>. Kroonlijsthoogte: max. 3,60m Dakvorm: cf. hoofdgebouw of plat</p>

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.</p> <p>Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p> <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrij te kiezen duurzame materialen</li> <li>- in harmonie met het hoofdgebouw</li> <li>- houten/glazen constructies</li> <li>- metaal- en betonpanelen en golfplaten zijn uitgesloten.</li> </ul>

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet verplicht nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>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. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de geldende reglementering.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.</p>	<p>Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30 m<sup>2</sup> (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen).</p> <p>De breedte van de inrit op het eigen perceel wordt beperkt tot <b>3m</b>.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met inheemse groenaanplantingen.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn <u>niet</u> toegelaten.</p>

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>In de tuinzone kunnen bijgebouwen voorzien worden.</p> <p>Afhankelijk van de kavelgrootte zullen zwembaden en vijvers al dan niet toegestaan worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p>	<p>Alle groenelementen zoals bvb. bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p> <p>Voortuin: bouwvrij</p> <p>Zijtuin: bouwvrij (enkel carport mogelijk)</p> <p>Achtertuintuin: bebouwbaar:</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Afsluitingen</b> moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen <b>eventueel</b> vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 6,00m) en hoogte (max. 2,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p><u>AARD</u> De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met levende inheemse hagen (geen naaldhout tenzij taxus) of palen en draad met klimop.</p> <p><u>AFMETINGEN</u> Draadafsluitingen: maximale hoogte 2meter</p> <p>Gemeenschappelijke scheidingsmuur bij geschakelde bebouwing: max. 6,00m lang en 2,00m hoog.</p>

