

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN  
VERKAVELINGSVERGUNNING

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

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

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

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

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Woningsplitsing 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, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht 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, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m <sup>2</sup> . 3° wonen op gelijkvloers verplicht

**2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN**

**2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)**

**2.1.A. TYPOLOGIE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor half open bebouwing.	Lot 1 wordt voorzien voor half open bebouwing.  Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.

## 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"><li>- Voorgevel bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst.</li><li>- Bouwvrije zijdelingse stroken: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken.</li><li>- Gevelbreedte: breedte van de voorgevel</li><li>- Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li><li>- min. 3m tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan.</li><li>- zoals aangeduid op het verkavelingsplan : voor half-open- en gesloten bebouwing: min. 7m.</li><li>- de max. diepte der gebouwen wordt beperkt tot 15m op het gelijkvloers en 11m op verdieping ( min.9m).</li></ul>

## 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"><li>- Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.</li><li>- Pas: niveau</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- tussen 5,60m en 6.20m</li><li>- de pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet hoger dan 0,35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien.</li></ul>

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"><li>- Materialen: materialen waarin de woning zal opgetrokken worden.</li><li>- Dakvorm: vorm van het dak</li></ul>	<p><b>MATERIALEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de gemene muren in de groepswoningbouw worden ontdubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie.</li><li>- de gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantw. materialen.</li><li>- de daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen</li><li>- zonnepanelen zijn toegelaten</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- hellende daken ( helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn.</li><li>- de nok ligt tussen 4.5m en 5.5m achter de voorbouwlijn</li><li>- de dakhelling is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp.</li><li>- het achterste dakvlak mag doorschieten binnen het voorgestelde gabarit</li><li>- in het achterste dakvlak zijn enkel dakvlakramen toegelaten</li></ul>

- Balkon: open uitbouw aan de verdieping van een gebouw	<b>BALKONS, STAND- en DAKVENSTERS</b> Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>- de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2 m.</li><li>- de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1 m.</li><li>- de uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad, de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak.</li><li>- standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 40 cm achter het gevelvlak.</li><li>- bij kroonlijsthoogte hoger dan 4 m zijn achteraan geen standvensters toegelaten.</li></ul>
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.1.E. PRIVATE GARAGE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Garage <del>bijgebouwen</del>	- garages onder het niveau van de straat zijn verboden  - <del>minimum één per woongellegenheid</del>

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

### 3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- tuininfrastructuur: inrichting van de tuin	- bijgebouwen op de perceelsgrens zijn mogelijk indien er een akkoord is van de buur of indien de koppeling met bijgebouwen op de desbetreffende perceelsgrens mogelijk is. - Bijgebouwen dienen zoveel als mogelijk geclusterd worden. Er kunnen geen garages in de achtertuinstrook gebouwd worden. - De totale oppervlakte aan niet-overdekte constructies (terrassen, zwembaden, ...) dient in de zijtuin en achtertuin beperkt te worden tot 60 m <sup>2</sup> . - Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg pp een waterdoorlatende fundering. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater vaan de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).  <b>Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.</b>

