

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

0. ALGEMEEN VOORSCHRIFT

0.1. BESTEMMING VERKAVELING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De verkaveling betreft een verkaveling bestemd voor 4 ééngesinswoningen in halfopen bebouwing.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Samenvoeging van loten is toegestaan.</p> <p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	Enkel ééngesinswoningen met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van verkaveling ligt immers op 'wonen'.	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximum van 40% van de totale vloeroppervlakte.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Per lot is er in de private tuin één bijgebouw toegestaan. Tuinbergingen zijn op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna. Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in worden toegestaan.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze zone biedt toegang tot het gebouw. Met aanhorigheden worden o.a. bedoeld: brievenbuselementen, plantvakken, ... Er worden enkel tuinen toegestaan om het open karakter van de verkaveling te waarborgen. De tuinen zijn voldoende ruim om de nodige privacy te garanderen.	De voortuinstrook is bestemd voor opritten, groenaanleg en aanhorigheden. Private tuinen, niet-overdekte constructies, terrassen, en toegangspaden zijn toegestaan.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een overeenstemming met de omgeving.</p> <p>Samenvoeging van een of meerdere loten is toegestaan, mits dit gebeurt met respect voor de eenheid van het architecturaal karakter van de verkaveling.</p> <p>Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoetkomt aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel en de beeldkwaliteit.</p>	<p>De loten zijn bestemd voor halfopen bebouwing. Een of meerdere loten en/of delen ervan kunnen worden samengevoegd tot een open bebouwing.</p> <p>De gekoppelde woningen moeten opgericht worden in dezelfde architectuurtaal.</p> <p>De algemene beeldkwaliteit is van groot belang.</p> <p>Inpandige garages zijn toegelaten.</p> <p>Wanneer een gedeelte van de zone voor hoofdgebouwen niet wordt bebouwd gelden de voorschriften van de tuinzones.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.</p> <p>De bouwdiepte wordt gemeten op de bovenzijde van de bouwlaag.</p> <p>Er worden gangbare bouwrijve afstanden gehanteerd ten opzichte van de rooilijn, zijkavelgrenzen en achterkavelgrens. Deze afstanden volgen uit een algemene visie op het project en dragen bij tot de beoogde beeldkwaliteit.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Deze mag niet worden overschreden. Maximale breedte volgens bemating op het verkavelingsplan.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de rooilijn (zie plan) De plaatsing van het hoofdgebouw tegenover de rooilijn gebeurt binnen het maximaal bouwkader zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen (zie plan) -hetzij op 0,00m tot de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gekoppelde bebouwing, -hetzij minimum 3,00m tot de zijkavelgrens bij (half-)open bebouwing (zie verkavelingsplan).</p> <p>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen (zie plan) De plaatsing van het hoofdgebouw tegenover de achterkavelgrens gebeurt binnen het maximaal bouwkader zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m zoals vastgelegd op plan en de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12 m.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabariet.</p>	<p>Het gabarit van de eerste gebouwde woning in een aaneengesloten bouwblok is bepalend. Er dient altijd een harmonieuze overgang te worden gemaakt.</p>

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

BOUWLAGEN EN BOUWHOOGTE

~~Maximaal~~ 2 bouwlagen afgewerkt met plat dak of hellend dak.
Kroonlijsthoogte ~~minimaal 3 meter~~ / maximaal 6,50meter.

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen het hoogste vloerpas van een aaneengesloten bouwblok tot bovenkant van de kroonlijst.

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen het hoogste vloerpas van een aaneengesloten bouwblok tot bovenkant van de kroonlijst.

De nokhoogte bedraagt maximaal 12 meter.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0.35 meter boven het maaiveld.

DAKVORM

De keuze van de dakvorm is vrij. De dakvorm van gekoppelde woningen dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende woning

Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling tussen 25° en 50°.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Een eventuele ondergrondse bouwlaag dient zich binnen de bouwzone te bevinden.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept 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.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum van grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p>GEVELS Enkel duurzame gevelmaterialen (baksteen, beton, natuursteen, breuksteen, ...) zijn toegelaten. Helle of felle kleuren zijn uitgesloten. (Sierpleister wordt uitgesloten)</p> <p>DAKEN Duurzame dakbedekkingsmaterialen (gebakken pannen, natuur- of kunstleien, baksteen, ...) die passen in het architecturaal geheel worden toegelaten (EPDM en PVC-materialen worden uitgesloten). Dakramen, standvensters en dakkapellen in hellende daken zijn toegelaten, waarbij het dakvlak dient te primeren.</p> <p>Constructies en machines voor technische doeleinden zoals lift, HVAC, koeling, ... mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde, behoudens een schouwvolume.</p> <p>Om te kunnen voldoen aan de regelgeving inzake EPB is de plaatsing van een buitenunit voor een warmtepomp wel toegelaten in de zijtuinstrook.</p> <p>Zonnepanelen zijn wel toegelaten.</p> <p>Groendaken zijn toegelaten.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er kan één bijgebouw zoals een tuinberging of poolhouse in de tuinstrook worden opgericht. Door het toelaten van één bijgebouw resteert een aaneengesloten tuinzone en wordt een ruimtelijke versnippering van de achterliggende tuinzone door meerdere vrijstaande gebouwen tegengegaan.	<p>In de achtertuintzone achter de woning mag een losstaand bijgebouw met beperkte oppervlakte worden opgericht op minimum één meter van de perceelsgrenzen of op de grens (gekoppelde uitvoering) mits een schriftelijk akkoord van de aanpalende buur en waarbij gabarit aansluitend met de buur moeten zijn.</p> <p>Er mogen geen constructies als overdekte fietsenstallingen, carports e.d. worden opgericht.</p> <p>Bij lot 4 mag het bijgebouw ook in de zijtuinstrook tegen de woning gebouwd worden.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het maximaal toelaatbare bouwvolume van het bijgebouw wordt tot maximumgrens vastgelegd zodat deze van kleinschalige aard zullen zijn	<p>De maximale oppervlakte voor een bijgebouw is 24m². De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst.</p> <p>Maximaal één bouwlaag en eventueel dak. De keuze van de dakvorm is vrij. Nokhoogte niet hoger dan 5,5m. Het aanzetpeil van de inkomdorpel mag niet hoger liggen dan 0,35 m boven het maaiveld</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verschijningsvorm van de bijgebouwen dient in overeenstemming te zijn met het hoofdgebouw en haar omgeving.	Het bijgebouw wordt opgetrokken in duurzaam hout of in dezelfde materialen als de woning. Felle kleuren zijn verboden. Vorm, kleur en materialen dienen harmonieus te zijn met de tuinbergingen van de aangrenzende woningen in de verkaveling.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein heeft beperkte niveau verschillen. Reliëfwijzigingen moeten tot een minimum beperkt blijven in functie van de inplanting (woning) ten opzichte van het straatniveau.	Reliëfwijzigingen dienen – behoudens infiltratiebekkens - beperkt te worden tot het noodzakelijke om de woningen in te planten ten opzichte van de voorliggende wegenis. Eventuele keermuurtjes dienen te worden aanvaard en gedoogd indien zij essentieel zijn om de helling van het terrein geordend op te vangen.

~~3.2. NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Met niet-overdekte constructies wordt hier bedoeld siervijvers en zwembaden.	Niet overdekte constructies kunnen worden aangelegd in de niet-bebouwde delen op minimaal 5m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en tot op 1,5m van de perceelsgrenzen, behoudens anderluidend akkoord van aanpalenden. De oppervlakte van de niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximum 40m².

3.3. VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Binnen de verhardingen vallen niet alleen terrassen en paden, maar ook de niet-overdekte constructies zoals siervijvers en zwembaden.	Het groene karakter moet zoveel mogelijk worden bewaard. De verhardingen in de voortuinstrook worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen en opritten en dienen in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg te worden aangelegd. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De oprit mag een maximale breedte van 3m hebben. De duikers zullen gedimensioneerd worden op de opritten bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De opritten en inbuizingen dienen per twee loten gekoppeld te worden. De overige delen van de voortuinstrook dienen aangelegd te worden met natuurlijk groen (gazon, siergrassen, vaste planten, heesters, bomen, ...) in 100% doorlatende grond. De oppervlakte van de verhardingen in de zij- en achtertuin wordt beperkt 80 m ² .

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om een bepaalde graad van privacy te behalen worden in de bouwvrije zijstrook en de tuinstrook afsluitingen toegelaten gecombineerd met haag en/of randbeplanting.</p>	<p><u>Voortuinstrook:</u> In de voortuinstrook mag enkel een groene natuurlijke scheiding aangebracht worden in streekeigen hagen en/of randbeplantingen.</p> <p><u>Achtertuintuin + zijtuinstrook:</u> Op de perceelsgrens mag enkel een groene natuurlijke scheiding aangebracht worden in streekeigen hagen al dan niet versterkt of verdubbeld met paal- en draad met een maximale hoogte van 2 meter.</p> <p>Achter het hoofdgebouw mag bij de woningen een tuinmuur worden opgetrokken op de perceelsgrens met een maximale hoogte van 2 meter en een maximale diepte van 3 meter, op voorwaarde dat deze een architecturaal geheel vormt met de woningen.</p> <p>Bij aangrenzende woningen waarvan de voor-en/of achtergevel niet in eenzelfde vlak liggen, is het omwille van bouwtechnische redenen toegelaten om het buitenspouwblad van de ene woning op het aangrenzende lot te voorzien (bij gezamenlijke omgevingsaanvraag). Dit geldt zowel voor de voor- en achtertuin. De eigenaar dient het buitenspouwblad van de buur te gedogen.</p>

3.5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>RIOLERING: Niet van toepassing</p> <p>WADI: Om te kunnen voldoen aan de toekomstige regelgeving, kunnen op private loten ook wadi's worden voorzien voor de woningen.</p> <p>GRACHT: Loten 2, 3 en 4 grenzen achteraan aan de Grietgracht. Deze gracht is zowel opwaarts als afwaarts verbonden met de Rietgracht en vervult een hydraulische functie. Oud geklasseerde waterlopen worden geacht eigendom te zijn van de VMM. De aangelanden of de eigenaars van de aangrenzende percelen zijn verantwoordelijk voor het beheer.</p>	<p>RIOLERING: De loten dienen infiltratie en buffering te voorzien op eigen terrein en/of via de wadi volgens de geldende voorschriften.</p> <p>De loten dienen een septische put te voorzien op eigen terrein.</p> <p>WADI: De bouw van individuele infiltratiebekkens is toegestaan in de vorm van een open bekken in de zijtuinstrook of achtertuinstrook. Het gebruik van harde materialen zoals betonnen elementen of houten matten is verboden.</p> <p>GRACHT: Er mogen geen constructies geplaatst worden in de 5-meter zone langs de gracht.</p>