

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN NIEUWE VERKAVELING

## 1 GEBOUW

### 1.1 OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bebouwbare oppervlakte wordt beperkt.	Afmetingen van de gebouwen : a) Voorgevelbreedte : maximaal zoals aangeduid op het plan. b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan. Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte 18m, op de eerste verdieping 12m.

### 1.2 VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bebouwbare volume wordt beperkt.	Afmetingen van de gebouwen : a) Voorgevelbreedte : maximaal zoals aangeduid op het plan. b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan c) Bouwhoogte : gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst : max. 6.40 meter. Nokhoogte bedraagt dezelfde hoogte als de kroonlijst aangezien het om een plat dak gaat. De achterbouw (tussen 12 en 18m bouwdiepte) heeft een bouwhoogte van 3.50m. d) Vloerpeil : de aanzet van de dorpel ligt in dezelfde hoogteorde als deze van de aanpalende woning (7.83m TAW). Inpandige garages zijn toegelaten, net als bij het aanpalende pand.

### 1.3 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nokhoogte dient te passen in het algemeen straatbeeld.	De nokhoogte van het plat dak is lager dan de nokhoogte van het aanpalende pand: max. 6.40 meter vanaf het maaiveld gemeten.

## 1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte dient te passen in het algemeen straatbeeld.	Gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst : max. 6.40 meter.

## 1.5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De dakhelling, de nokhoogte, evenals de aard en de kleur van de aangewende materialen voor dakbedekking moeten aan bepaalde voorschriften voldoen.	<p>Dakvorm : de dakvorm is plat zoals de woning gelegen te Maalderijstraat 55.</p> <p>De nokhoogte van het plat dak lager dan of gelijk aan de nokhoogte van het aanpalende pand: max. 6.40 meter vanaf het maaiveld gemeten.. Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak.</p> <p>Terrassen in het dakvolume zijn niet toegelaten.</p> <p>In het BPA is aangegeven dat voor de dakvorm hiervoor wordt een afwijking gevraagd.</p> <p>Bij hellend dak mag de max. kroonlijsthoogte 6,40m zijn. We beperken onze dakrandhoogte tot 6,40m. De dakrandhoogte van de woning nr. 55 – plat dak bedraagt ongeveer 6,50m. We bekomen hiermee dus uniformiteit. Dit geeft ook mogelijkheden om de bestaande woning nr. 57 op termijn te verbouwen/nieuw te bouwen met plat dak; wat momenteel nog niet van toepassing is.</p> <p>Het BPA vermeldt dat afwijkingen toegelaten zijn indien dit zorgt voor een architecturaal verantwoorde overgang naar de aanpalende gebouwen wat hier het geval is.</p> <p style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px; color: red; font-weight: bold;">De dakvorm is vrij te kiezen.</p>

## 1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor halfopen bebouwing.	<p>Op het perceel wordt enkel een grondgebonden ééngezinswoning, met inbegrip van zorgwoning, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</li> <li>• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van het bouwoppervlakte.</li> </ul> <p>De verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst.</p>

	Horeca wordt niet toegelaten. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.
--	--

## 1.7 MATERIAALGEBRUIK

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De gebruikte materialen dienen te passen in het algemeen straatbeeld.	De kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past en die duurzaam en kwalitatief verouderen (baksteenmetselwerk, hout, ...). Het is ook niet toegelaten een muur onafgewerkt te laten.

## 1.8 INPLANTING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgelegd.	De zone mag niet overschreden worden. De maximale voorgevellijn staat aangeduid op plan. De zijgevels dienen zoals aangeduid op plan ten opzichte van de perceelsgrenzen worden opgericht. De nieuwe op te richten bebouwing zal rechtstreeks palen aan Maalderijstraat 57. Vandaar zal aan de verkavelingsvergunning volgende last dienen opgelegd te worden: de woning te Maalderijstraat 57 dient zo verbouwd te worden dat alle bestaande openingen in de zijgevel dichtgemaakt worden zodat deze kan fungeren als wachtgevel voor de nieuwe bebouwing. Het voorontwerp tot verbouwen van de bestaande woning maakte deel uit van voorafgaandelijk overleg met de stad. De aanvraag tot verbouwen is reeds in opmaak: deze werd op 30/07 beslist door Mevr. Haché. Alle werken t.h.v. de linkerzijgevel zullen pas gebeuren na het ontvangen van de verkavelingsvergunning.

## 1.9 TERRASSEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	Er kan slechts één terras aansluitend aan de woning komen met een oppervlakte van 30m <sup>2</sup> . Dit omvat een terras achteraan de woning en een pad langsheen de zijgevel rechts, afwaterend naar en infiltrerend in eigen terrein.

## 2 VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

### 2.1 ZIJTUINSTROOK

#### 2.1.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren.	Er zal enkel een pad langsheen de zijgevel aangelegd worden, afwaterend naar en infiltrerend in eigen terrein. Een bovengrondse infiltratievoorziening is hier toegelaten.

#### 2.1.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zijtuinen worden hoofdzakelijk in groenelementen uitgevoerd.	Het groene karakter typeert in deze zone. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.

### 2.2 ACHTERTUINSTROOK

#### 2.2.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 40% van de totale oppervlakte van de achtertuin bevatten.

#### 2.2.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aanleggen van private tuinen met oog voor voldoende privacy. Het groene karakter typeert in deze zone. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De tuinen worden hoofdzakelijk in groenelementen uitgevoerd

## 2.2.3 CONSTRUCTIES

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Dit toont de typologie, inplanting, het volume en materiaalgebruik van het bijgebouw aan.</p>	<p>Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden.</p> <p>Er is een bestaand bijgebouw aanwezig in de achtertuinstrook. Hiervoor zal aan de verkavelingsvergunning volgende voorwaarde opgelegd worden: Er zal een mandelige muur in metselwerk voorzien worden op de grens.</p> <p>Indien bestaand bijgebouw alsnog (ooit) dient gesloopt worden, mag er een nieuw gebouwd worden. Niet aangebouwd aan het hoofdvolume.</p> <p>Momenteel mag er geen extra carport voorzien worden door de aanwezigheid van het bestaande bijgebouw.</p> <p>Bij het bouwen van een nieuw bijgebouw moet rekening gehouden worden met volgende voorwaarden:</p> <p>In de achtertuinstrook mag er een bijgebouw worden opgericht op minimum één meter van de perceelsgrenzen. De maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen achter de woning bedraagt 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>De bijgebouwen kunnen enkel op de perceelsgrens worden toegestaan indien het op het aanpalende perceel toegelaten is een constructie op de perceelsgrens te plaatsen of als er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar.</p> <p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.</p> <p>Bergplaatsen / garages worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout. Tuinhuisjes mogen uitgevoerd worden in verduurzaamd hout.</p> <p>Op de 2,5m vrije strook is er geen mogelijkheid om een autostaanplaats in te richten.</p>

## 2.3 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

### 2.3.1 UITVOERING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>De afsluitingen verduidelijken de eigendomsgrens en moeten voldoende privacy garanderen.</p>	<p>Zijn toegelaten: hagen al dan niet met draadafsluitingen met maximum hoogte 2m (1m hoogte in de zijtuin, 2m hoogte in de achtertuin). Deze hagen bestaan uit streekeigen, inheemse beplanting. De bestaande woning komt verder dan de nieuw ontworpen woning met een bouwdiepte van 12,00m op het gelijkvloers en de eerste verdieping. Extra scheidingsmuren verder dan 18,0m zijn niet toegelaten.</p>

--	--

## 2.4 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het gaat om een licht aflopend terrein.	Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot deze noodzakelijk voor het oprichten van de woning en de toegang tot de woning.