

DEEL VI: VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. BESTEMMINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen deze verkaveling gaat het om woongelegenheden.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier niet wenselijk.</p> <p>Omwille van de beperkte grootte van de loten en om het rustige karakter van de woonwijk te behouden, wordt geopteerd om geen nevenbestemmingen noch zorgwonen toe te laten.</p>	<p>De hoofdbestemming van de verkaveling is wonen.</p> <p>Loten 1 t.e.m. 21: ééngezinswoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lot 22: max. 8 woongelegenheden • Lot 23: max. 10 woongelegenheden • Lot 24: max. 17 woongelegenheden • Lot 25: elektriciteitscabine • Lot 26: toegangsweg naar het perceel gelegen in de Varentstraat nr. 23 • Lot 27: wegenis (volledig over te dragen aan de gemeente) • Lot 28: buurtweg en grachten (volledig over te dragen aan de gemeente) • Lot 29: zone ter ontsluiting van het achterliggende binnenperceel <p>De loten 26, 27 en 28 worden uit de verkaveling gesloten.</p> <p>Er worden geen nevenbestemmingen, noch zorgwonen toegestaan.</p>

1.2. ARCHITECTURAAL UITZICHT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorschriften zorgen ervoor dat alle gebouwen (zowel hoofd- als bijgebouwen) harmonisch passen in de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen het eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of

	tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.
--	--

1.3. NIET-BEBOUWDE DELEN VAN DE BOUWZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De niet bebouwde delen van de loten moeten ingericht worden als tuin. De desbetreffende voorschriften zijn van toepassing.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN – EENGEZINSWONINGEN

LOT 1 T.E.M 21 SOCIALE KAVELS

2.1. INPLANTING VAN DE CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorbouwlijn wordt ten minste gerespecteerd aan de zijkanten van de woningen, zodat de woningen kunnen aansluiten, waardoor een esthetisch verantwoord geheel kan gevormd worden.	<p>Het hoofdgebouw en de eventueel aangebouwde bijgebouwen (carports) moeten worden opgetrokken in de stroken daarvoor voorzien op het verkavelingsplan.</p> <p>De bebouwbare zones zijn aangeduid op het plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de loten 2, 3, 6, 7, 8, 9, 14 en 15 kan een carport worden voorzien op de inplantingszone zoals voorzien op het verkavelingsplan. • Op de loten 4, 5, 10, 11, 18, 19 en 21 kan in de tuinzone achter de woning een afzonderlijke garage/carport/berging toegestaan worden, ofwel op 1 m van de perceelsgrenzen owel op de perceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende buur. De oppervlakte van dit bijgebouw bedraagt max. 21 m² op de loten 5 en 10 en max 30 m² op de loten 4, 11, 18, 19 en 21. <p>Indien dit bijgebouw op de perceelsgrens wordt ingeplant dient minstens aan deze zijde een volledig afgewerkte muur in gevelmetselwerk te worden voorzien.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Op de loten 1, 12, 13, 16, 17 en 20 dient verplicht een garage te worden voorzien in de woning. <p>De voorgevel van het hoofdgebouw is op te richten op de voorgestelde bouwlijn, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is niet dwingend voor het volledige voorgevelvlak. Beperkte insprongen in het voorgevelvlak naar binnen toe kunnen toegestaan worden indien, over een breedte van min. 4 m aansluitend op de aanpalende woning, de voorbouwlijn verplicht gevolgd wordt. De ontstane zijgevels dienen als gevel afgewerkt te worden.</p> <p>De bouwvrije zijdelingse stroken bij de halfopen woningen zijn minstens 3 meter.</p>
--	--

2.2. AFMETINGEN VAN DE CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume wordt beperkt door de voorschriften. De voorschriften verzekeren eveneens dat de verschillende woongelegenheden een harmonisch geheel vormen.</p>	<p>De woningen op de loten 3, 4 en 11 t.e.m 18 hebben een maximale bouwdiepte van 13m, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.</p> <p>De woningen op de loten 19, 20, 21 hebben een maximale bouwdiepte van 15m, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.</p> <p>De woningen op de loten 1, 2 en 5 t.e.m 10 hebben een maximale bouwdiepte van 12m, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.</p> <p><u>Volume</u></p> <p>Het volume van de op te richten ééngezinswoningen op de loten (sociale kavels) mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste. Met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt, en het volume onder het</p>

	<p>maaiveld voor 50%. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning. Een berekening dient steeds toegevoegd te worden aan het bouwdoossier.</p> <p><u>Vast gabarit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume (min 5 m diep) bedraagt 6,4 m. b) De kroonlijsthoogte van de aanbouw bedraagt 3,25 m. c) Alle gebouwen worden afgewerkt met een plat dak. <p><u>Aangebouwde of afzonderlijke bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Worden afgewerkt met een plat dak b) Voorzien in hetzelfde materiaal als gebruikt voor de woning of in hout. c) Kroonlijsthoogte bedraagt max. 3,25 m.
--	---

2.4. TUININFRASTRUCTUUR

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De tuininfrastructuur wordt beperkt omwille van de beperkte grootte van de loten. Op deze manier blijft het groene karakter van de wijk behouden.</p>	<p>Op de loten 4, 5, 10, 11, 18, 19 en 21 worden geen afzonderlijke bijgebouwen meer toegestaan, behalve deze beschreven onder punt 2.1. Een beperkte serre kan aanvaard worden tot 6 m².</p> <p>Op de overige loten kan een tuinhuis en/of serre toegestaan worden. De opp. van tuinhuisjes en serres is samen beperkt tot 12 m² per lot.</p> <p>De tuinconstructies worden ingeplant in de achtertuin, op min. 1 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Een terras kan aanvaard worden tot 25 m², aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Overige tuininfrastructuur is niet toegelaten.</p>

2.5. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinafsluitingen mogen maximaal 2m hoog zijn. Deze afsluitingen bestaan uit doorlevende hagen of uit betonstijlen met vlechtdraad en een betonplaat van maximaal 0.5m hoogte vanaf de grond.</p> <p>In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel kan een terrasmuur in gevelsteen van maximum 3m lengte voorzien worden, hoogte maximaal 2m.</p> <p>De tuinafsluitingen in de voortuinstrook dienen te bestaan uit doorlevende hagen, met een maximale hoogte van 0.7m.</p>

2.6. VOORTUIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>In de voortuinstrook geldt een bouwverbod.</p> <p>De verhardingen dienen beperkt te worden tot 1/3^{de} van de oppervlakte van de voortuinstrook.</p> <p>Alle verhardingen op het perceel dienen te worden gerealiseerd in waterdoorlatende, niet monoliete materialen. Asphalt en beton zijn verboden.</p>

3. BIJZONDERE BEPALINGEN – MEERGEZINSWONINGEN/BOUWPROJECTEN

3.1. INPLANTING VAN DE CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorbouwlijn wordt ten minste gerespecteerd aan de zijkanten van de woningen, zodat de woningen kunnen aansluiten, waardoor een esthetisch verantwoord geheel kan gevormd worden.</p>	<p>Het hoofdgebouw en de eventueel aangebouwde bijgebouwen (carports) moeten worden opgetrokken in de stroken daarvoor voorzien op het verkavelingsplan. De bebouwbare zones zijn aangeduid op het plan.</p> <p>De voorgevel van het hoofdgebouw is op te richten op de voorgestelde bouwlijn, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is niet dwingend voor het volledige voorgevelvlak. Insprongen naar binnen evenals onderbrekingen in het voorgevelvlak, of het bouwvolume kunnen. De ontstane zijgevels dienen als gevel afgewerkt te worden.</p>

3.2. AFMETINGEN VAN DE CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume wordt beperkt door de voorschriften. De voorschriften verzekeren eveneens dat de verschillende woongelegenheden een harmonisch geheel vormen.</p>	<p><u>Algemeen</u></p> <p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas van de inkomdorpel en de kroonlijst.</p> <p><u>Afmetingen van de meergezinswoningen op lot 22</u></p> <p>4 hoofdvolumes, deels gekoppeld door lagere overdekte volumes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De hoofdvolumes bestaan telkens uit 2 bouwlagen afgewerkt met een plat dak, kroonlijsthoogte max. 6,5 m. • De tussenliggende volumes bestaan uit één bouwlaag en worden afgewerkt met een plat dak, kroonlijsthoogte max. 3,5 m. • De kroonlijsthoogtes worden per bouwlaag gelijk genomen voor alle volumes op dit lot. <p><u>Afmetingen van de meergezinswoningen op lot 23</u></p> <p>3 hoofdvolumes gekoppeld door lagere overdekte volumes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De hoofdvolumes bestaan telkens aan de straatzijde

	<p>uit 2 bouwlagen afgewerkt met een plat dak, kroonlijsthoogte max. 6,5 m. Deze zones werden aangeduid met een asterisk op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De hoofdvolumes bestaan telkens aan de achterzijde uit 1 bouwlaag afgewerkt met een plat dak, kroonlijsthoogte max. 3,5 m. • De tussenliggende zones bestaan uit één bouwlaag en worden afgewerkt met een plat dak, kroonlijsthoogte max. 3,5 m. • De kroonlijsthoogtes worden per bouwlaag gelijk genomen voor alle volumes op dit lot. <p><u>Afmetingen van de meergezinswoning op lot 24</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De meergezinswoning op lot 24 bestaat overwegend uit 2 bouwlagen met een identieke kroonlijsthoogte van max. 6,5 m. Een beperkt gedeelte kan afgewerkt worden met een derde bouwlaag waarbij de kroonlijsthoogte max. 9,5 m bedraagt. Deze zone wordt aangeduid met een asterisk. • Het volledige volume wordt afgewerkt met een plat dak. • Aansluitend aan de meergezinswoning wordt een fietsenberging voorzien, afgewerkt met een plat dak, ingeplant binnen de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan. De kroonlijsthoogte bedraagt max.3m.
--	--

3.3. ZONE VOOR CARPORTS EN OVERDEKTE PADEN/TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze voorschriften zorgen ervoor dat er op eigen terrein kan geparkeerd worden, waardoor de parkeerdruk in de omgeving minimaal wordt gehouden.</p>	<p>Elke woning op lot 22 is voorzien van min. één carport of parkeerplaats op eigen terrein. Hetzij in de woning, hetzij in de zone aangeduid voor bijgebouwen (carports) of in de zone aangeduid voor een parkeerplaats.</p> <p>Deze zone kan worden verhard in waterdoorlatende materialen.</p>

3.4. TUININFRASTRUCTUUR

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Afzonderlijke bijgebouwen worden niet toegelaten.</p> <p>Een terras kan per woongegelegenheid aanvaard worden tot 12 m², aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p>

3.5. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinafsluitingen mogen maximaal 2m hoog zijn. Deze afsluitingen bestaan uit doorlevende hagen of uit betonstijlen met vlechtdraad en een betonplaat van maximaal 0.5m hoogte vanaf de grond.</p> <p>In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel kan een terrasmuur in gevelsteen van maximum 2m lengte voorzien worden, hoogte maximaal 2m. Op lot 24 kunnen geen terrasmuren worden toegestaan.</p> <p>De tuinafsluitingen t.o.v. de rooilijn in de voortuinstrook dient te bestaan uit doorlevende hagen, eventueel gesteund door voetsmuurtjes of draadversterking, met een maximale hoogte van 0.7m.</p>

3.6. VOORTUIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>In de voortuinstrook geldt een bouwverbod.</p> <p>De verharding voor de toegang tot de woning en de oprit wordt beperkt tot een max opp. van 1/3de van de perceelsbreedte.</p> <p>Toegangen en opritten dienen gerealiseerd in waterdoorlatende, niet monoliete materialen. Asphalt en beton zijn verboden.</p>

3.7. ZONE VOOR TOEGANG TOT FIETSENBERGING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor deze zone wordt de overweging gemaakt de verharding te voorzien in water passerende verharding.</p>	<p>Deze zone geeft zwakke weggebruikers de toegang tot de fietsenberging ten dienste van de meergezinswoningen op lot 24.</p> <p>Deze zone kan verhard worden in waterdoorlatende, niet monoliete materialen.</p> <p>Asfalt en beton zijn verboden.</p>

4. OVERIGE BEPALINGEN**4.1. ZONE VOOR WEGENIS**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van de ontsluitende wegenis en voor alle werken, inrichtingen en constructies, noodzakelijk voor de wegenis en de nutsvoorzieningen.</p> <p>Na de afwerking van de wegenis en de nutsvoorzieningen wordt deze zone ingericht met groenelementen.</p> <p>Binnen deze zone is ruimte voorzien voor een centraal groen plein, een wadi, parkeerplaatsen in een groene omgeving, enzovoort.</p> <p>Deze zone wordt kosteloos overgedragen aan de gemeente.</p>

4.3. LOT 29: ZONE TER ONTSLUITING VAN HET ACHTERLIGGENDE BINNENPERCEEL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Deze zone is bestemd om in een later stadium achterliggende percelen te ontsluiten met wegenis.</p> <p>In afwachting dat dergelijke ontsluiting nodig is worden deze terreinen ingericht als groenzone, met de mogelijkheid een deel te verharderen om de achterliggende landbouwgrond toegankelijk te maken voor de landbouwer.</p> <p>Deze zone wordt op eerste verzoek overgedragen aan de aanpalende verkavelaar, tegen overeengekomen prijs.</p>

4.3. ZONE VOOR ELEKTRICITEITSCABINE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van een elektriciteitscabine.</p> <p>Het bouwvolume heeft dezelfde kroonlijsthoogte en voorbouwlijn als het aanpalende gebouw op lot 22.</p> <p>Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak.</p> <p>De uitvoering kent een zelfde materialisatie als het nevenliggende bouwvolume op lot 22.</p>