

## **9. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

### **1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

#### **1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

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

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze aanvraag uitsluitend eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen worden toegelaten. Meergeneratiewoningen/zorgwoningen worden eveneens toegelaten.  Lot 3.0 is een projectzone. Lot 4.0 is bedoeld voor meergezinswoningen.

##### **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 aanvraag ligt immers op 'wonen'.	Complementaire bedrijvigheid is toegelaten voor vrije beroepen en diensten zo deze niet schaden aan de woonomgeving, te beperken tot max. 20% van de gelijkvloerse vertrekken. Er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossing hiervoor geboden wordt, dient te blijken uit het bouwdoossier.

#### **1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen. De hoogte van de bijgebouwen wordt evenwel beperkt tot maximaal 3 meter onder plat dak, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de aanvraag.	Voor loten 1.5-1.8 en voor de loten 1.13 -1.16 wordt in de tuinzone eventueel een bergruimte toegelaten. Deze bergruimte moet gekoppeld staan op de perceelsgrenzen en is max. 3m breed en max. 2m diep. De hoogte is max. 3,5m. De bergruimte wordt uitgevoerd in niet herbruikt hout. Voor de overige loten wordt geen losstaande bergruimte toegelaten.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

---

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden. Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Bij de aanplanting van de tuinzone mag enkel streekeigen groen gebruikt worden.</p> <p>De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.</p> <p>Enkel niet vergunningsplichtige tuinuitrusting kan worden toegestaan buiten de bouwzones.</p>	<p><u>VERHARDINGEN.</u></p> <p>Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximum 30 m<sup>2</sup> worden aangebracht. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.</p> <p><u>AFSLUITINGEN.</u></p> <p>De afsluitingen bestaan enkel uit paal &amp; draad en/of levende hagen en struiken, met een max. hoogte van 2m in de zij- en achtertuin, en een max. hoogte van 0,80m in de voortuin.</p> <p><u>TUINUITRUSTING</u></p> <p>Naast het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn er geen constructies toegelaten.</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

---

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de aanvraag wordt gekozen voor het type 'half-open bebouwing' en 'gesloten bebouwing'.</p>	<p>Half-open bebouwing, gesloten bebouwing en open bebouwing (lot 3.0). De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.</p> <p>In de bouwvrije stroken mogen geen constructies of inrichtingselementen voorzien worden.</p>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

De vermelde maten zijn de maximum afmetingen.

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld :

Loten 1.1-1.4 (type 1):

- bouwdiepte gelijkvloers: max. 12m
- bouwdiepte 1<sup>ste</sup> verdieping: max 12m
- bouwdiepte 3<sup>de</sup> bouwlaag:
  - \* min. 1m terug getrokken t.o.v. voorgevel
  - \* min. 3m terug getrokken t.o.v. de achtergevel

- Er wordt een gelijkvloerse uitbouw in de zijtuinstrook voorzien, zoals aangeduid op plan:

- \* min. 3m terugspringend t.o.v. voorgevel
- \* max. 2m voorbij de achtergevel
- \* max. hoogte van 4m
- \* binnen deze uitbouw moeten autostaanplaatsen (min. 1) en berguimten voorzien worden, de autostaanplaatsen mogen dus niet gerealiseerd worden in de hoofdbouw.

- Terrassen op de verdiepingen zijn niet toegestaan.

Loten 1.5-1.8 (type 2):

- bouwdiepte gelijkvloers: max. 10m
- bouwdiepte 1<sup>ste</sup> verdieping: max 10m
- o.w.v. de oriëntatie kunnen aan de voorzijde/straatzijde op de verdieping terrassen voorzien worden tot een max. diepte van 5m achter de voorgevellijn

Loten 1.9-1.12 (type 3):

- bouwdiepte gelijkvloers: max. 12m
- bouwdiepte 1<sup>ste</sup> verdieping: max 12m
- Er wordt een gelijkvloerse uitbouw in de zijtuinstrook voorzien, zoals aangeduid op plan:
  - \* min. 3m terugspringend t.o.v. voorgevel
  - \* max. 2m voorbij de achtergevel
  - \* max. hoogte van 4m
  - \* binnen deze uitbouw moeten autostaanplaatsen (min. 1) en berguimten voorzien worden, de autostaanplaatsen mogen dus niet gerealiseerd worden in de hoofdbouw.

- Terrassen op de verdiepingen zijn niet toegestaan.

Loten 1.13-1.16 (type 4):

- bouwdiepte gelijkvloers: max. 12m
- bouwdiepte 1<sup>ste</sup> verdieping: max 12m
- o.w.v. de oriëntatie kunnen aan de voorzijde/straatzijde op de verdieping terrassen voorzien worden tot een max.

	<p>diepte van 6m achter de voorgevellijn</p> <p><u>Loten 2.1-2.8 (type 5)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwdiepte gelijkvloers: max. 15m</li> <li>- bouwdiepte 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping: max 11m</li> <li>- ter hoogte van de voorgevellijn wordt er, op de gelijkvloerse en/of 1<sup>ste</sup> verdieping, afwisselend zoals aangeduid op het verkavelingsplan met een streeplijn, een terugspringende voorgevel voorzien, dewelke min. 2m inspringt ten opzichte van de voorgevel</li> <li>- terrassen op de verdiepingen zijn enkel toegestaan op de gelijkvloerse uitbouw aan de achterzijde</li> </ul> <p><u>Lot 4.0:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de rechterzijgevel dient tegen de rechterperceelsgrens ingeplant te worden.</li> <li>- bouwdiepte gelijkvloers: max. 15m</li> <li>- bouwdiepte 1<sup>ste</sup> verdieping: max. 15m</li> <li>- bouwdiepte 3<sup>de</sup> bouwlaag: min 2m terugspringend t.o.v. alle gevels</li> </ul> <p>Voor alle loten dienen de leefruimten maximaal zon-geörienteerd te worden ingepland/ontworpen.</p>
--	--

### 2.1.C. BOUWVOLUME

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen toelichting.	<p><b>GABARIT</b></p> <p><u>Loten 1.1-1.4 (type 1):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 3 bouwlagen. Max. kroonlijsthoogte t.h.v. 2<sup>de</sup> bouwlaag is 7,5m. Bij een 3<sup>de</sup> bouwlaag is de max. hoogte 9,5m. Indien er zonnepanelen op het platte dak geplaatst worden moet de dakrand hoger uitgevoerd worden tot max. 10,5m zodat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn.</li> </ul> <p><u>Loten 1.5-1.8 (type 2):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Max. kroonlijsthoogte is 7,5m. Indien er zonnepanelen op het platte dak geplaatst worden moet de dakrand hoger uitgevoerd worden tot max. 8,5m zodat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn.</li> </ul> <p><u>Loten 1.9-1.12 (type 3):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Max. kroonlijsthoogte is 7,5m. Indien er zonnepanelen op het platte dak geplaatst worden moet de dakrand hoger uitgevoerd worden tot max. 8,5m zodat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn.</li> </ul> <p><u>Loten 1.13-1.16 (type 4):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Max. kroonlijsthoogte is 7,5m. Indien er zonnepanelen op het platte dak geplaatst worden moet de dakrand hoger uitgevoerd worden tot max. 8,5m zodat de</li> </ul>

	<p>zonnepanelen niet zichtbaar zijn.</p> <p><u>Loten 2.1-2.8 (type 5):</u>  Max. kroonlijsthoogte is 9,5m. Indien er zonnepanelen op het platte dak geplaatst worden moet de dakrand hoger uitgevoerd worden tot max. 10,5m zodat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn.</p> <p><u>Lot 4.0:</u>  Max. 2 bouwlagen en een terugspringende 3<sup>de</sup> bouwlaag met een verplicht plat dak.  Max. kroonlijsthoogte is 9,5m. Indien er zonnepanelen op het platte dak geplaatst worden moet de dakrand hoger uitgevoerd worden tot max. 10,5m zodat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn.</p> <p><b>VLOERPEIL</b>  Max. 0,40 meter boven straatniveau (gemeten van het midden van het perceel t.o.v. de as van de weg).</p>
--	--

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>In de omgeving van de aanvraag zijn verscheidene verschijningsvormen aanwezig.</p> <p>Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b>  Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.  Betonplaten zijn uitgesloten.</p> <p><b>DAKVORM</b>  Voor alle loten is er een verplicht plat dak.</p> <p><b>AUTOSTAANPLAATSEN</b>  <u>Loten 1.5-1.8 (type 1):</u>  - min. 1 autostaanplaats dient in het hoofdvolume voorzien te worden, verplicht in een open structuur → op de gelijkvloerse en/of eerste verdieping/bouwlaag blijft hiervoor een gedeelte open (onbebouwd), over een diepte van min. 5m en een breedte van min. 3,5m → ze situeren zich op de plaatsen aangeduid op het verkavelingsplan zodanig dat er enige koppeling bestaat</p> <p><u>Loten 1.13-1.16 (type 3):</u>  - min. 1 autostaanplaats dient in het hoofdvolume voorzien te worden, verplicht in een open structuur → op de gelijkvloerse en/of eerste verdieping/bouwlaag blijft hiervoor een gedeelte open (onbebouwd), over een diepte van min. 5m en een breedte van min. 3,5m → ze situeren</p>

	<p>zich op de plaatsen aangeduid op het verkavelingsplan zodanig dat er enige koppeling bestaat</p> <p><u>Loten 2.1-2.8 (type 5):</u>  - autostaanplaatsen en bergruimten dienen in het hoofdvolume voorzien te worden, verplicht minimaal 1 autostaanplaats, er worden geen losstaande bergruimten in de tuin toegelaten</p> <p><u>Lot 4.0:</u>  - autostaanplaatsen (min. 1 per wooneenheid) moeten in het hoofdvolume voorzien worden (ondergronds of kwalitatief ingewerkt binnen het hoofdvolume), gemeenschappelijke afvalberging, voldoende private berging per wooneenheid, min. 2 fietsstaanplaatsen per wooneenheid vermeerderd met 1 per bijkomende slaapkamer  - min. private buitenruimte per wooneenheid is 9m<sup>2</sup></p>
--	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>Voor loten 1.1-1.16 wordt in de tuinzone een bergruimte toegelaten. Deze bergruimte moet gekoppeld staan op de perceelsgrenzen en is max. 3m breed en max. 2m diep. Zie inplanting op het verkavelingsplan. De hoogte is max. 3,5m. De bergruimte wordt uitgevoerd in niet herbruikt hout.</p> <p>Voor loten 2.1-2.8 wordt in de tuinzone een bergruimte toegelaten. Deze bergruimte moet op 1m van de grenzen worden ingeplant of, mits toestemming van de naastliggende eigenaar, gekoppeld op de perceelsgrenzen en is max. 3m breed en max. 2m diep. De hoogte is max. 3,5m. De bergruimte wordt uitgevoerd in niet herbruikt hout.</p> <p>Voor de overige loten wordt geen losstaande bergruimte toegelaten.</p>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,5m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de aanvraag.	De max. hoogte is beperkt tot 3,5m.
---	-------------------------------------

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN WOONKWALITEIT, DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

### 2.3.A. WOONKWALITEIT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>Met uitzondering van zorgwonen en sociale woningen is het maximaal aantal woongelegenheden gelijk aan de bruto vloeroppervlakte te delen door 90m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Nota: De bruto vloeroppervlakte is de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(s) omhullen. De oppervlakte van al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimte met inbegrip van het trapgat, een liftschacht en/of leidingschacht is op elk vloerniveau tevens begrepen in de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.</i></p>

### 2.3.B. DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonnepanelen op platte daken zijn toegelaten.</li> <li>- Tegen de voor- en zijgevels worden geen schotelantennes toegelaten.</li> </ul>

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het gaat om een terrein dat afhelt naar het zuiden.	Grote reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Er worden slechts beperkte reliëfwijzigingen i.f.v. de toegang tot de woning en een terras aansluitend bij de leef/woonruimten toegestaan.

**Stedenbouwkundige voorschriften:**

Ter aanvulling op Art. 2.1.B Inplanting

Loten 2.1-2.8 (type 5)

Ter hoogte van de voorgevellijn wordt er op de gelijkvloerse en eventueel op de 1ste verdieping, afwisselend, zoals aangeduid op het verkavelingsplan met een streeplijn, een terugspringende voorgevel voorzien, dewelke min. 2 m inspringt ten opzichte van de voorgevel.

Ter aanvulling op Art. 2.1. D Verschijningsvorm

Lot 4.0.

Min. private buitenruimte per wooneenheid is 9 m<sup>2</sup>, met een min. diepte van 1,80 m.

---