
2 Algemene voorschriften verkaveling

2.1 Ruimtelijk ordening

Elke vergunningsplichtige handeling binnen de verkaveling dient te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Alle ingrepen dienen in positieve zin bij te dragen tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de algemene beleving van de bebouwde ruimte. Dit kan bijvoorbeeld door het versterken van de leesbaarheid of om het creëren van privacy.

Elke vergunningsplichtige handeling dient te worden beoordeeld ten aanzien van zijn ruimtelijke context.

De inplanting van bouwwerken gebeurt op een functioneel en ruimtelijke verantwoorde manier in relatie tot de onmiddellijke omgeving. Indien er zich bijvoorbeeld een landschappelijk waardevol element bevindt in de voortuinstrook, kan dit niet worden verwijderd voor de inrichting van de oprit.

Het voorkomen van bouwwerken staat in een kwalitatieve, contextuele relatie tot de onmiddellijke omgeving. Omwille van de eenheid binnen de ontwikkeling, dient per bouwblok bijvoorbeeld steeds een harmonisch architecturaal geheel te worden nagestreefd. Dit komt neer op een evenwichtige en attractieve verhouding van gevelmaterialen, kroonlijsten en dakvormen.

2.2 Architectuur

Puntvormige elementen (bv. Dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn. In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1 m. boven de max. toegelaten nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.

Reclame inrichtingen kunnen uitstuitend op de gevel worden aangebracht. Ze zijn niet lichtgevend en beperken zich tot een maximale oppervlakte van 1 m²

Ondergrondse constructies zijn uitsluitend mogelijk voor individuele kelders, kruipkelders en collectieve parkeergarages onder het hoofdgebouw.

2.3 Milieu

Alle maatregelen (groendaken, zonnepanelen, enz.) die bijdragen tot **de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woning** (emissiereductie, zuiniger energieverbruik, enz.) kunnen worden toegelaten indien zij het omschreven gabarit niet overschrijden.

De gewestelijke verordening hemelwater en alle overige milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden.

3 Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

3.1 Voorschriften bestemming

3.1.1 Bestemming hoofdgebouwen

3.1.1.1 Hoofdbestemming hoofdgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</i></p> <p><i>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en het perceel is te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor een eengezinswoning. 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.</i></p>	Enkel ééngesinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

3.1.1.2 Nevenbestemmingen hoofdgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</i></p> <p><i>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van het project ligt immers op 'wonen'.</i></p>	<p>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:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>3° de complementaire functie kan niet bestaan uit een activiteit die bijkomende parkeergelegenheid vereist op het perceel of het openbaar domein.</p>

3.1.1.3 Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Het concept is als dusdanig dat bergingen en garages zoveel mogelijk inpandig worden voorzien, om duurzaamheid te vrijwaren.</i></p>	Eén bijgebouw, in functie van het tuinonderhoud is toegelaten.

3.1.1.4 Bestemming niet bebouwd gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Binnen het project wordt bewust geselecteerd voor een optimale relatie tussen verharding, perceelsoppervlakte, bebouwing en omgeving.</i>	Private tuinen

3.2 Voorschriften Gebouwen

3.2.1 Voorschriften hoofdgebouwen

3.2.1.1 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Binnen het project wordt gekozen voor open bebouwing.</i>	Half open bebouwing zoals weergegeven op het ontwerpplan.

3.2.1.2 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen het project.</i>	<ul style="list-style-type: none">• Op het plan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: maximaal 15 meter diep op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdieping.• De bouwlijn wordt voorzien zoals aangeduid op het ontwerpplan.• De gevelbreedte van het huis bedraagt minimaal 7,60 m en maximaal deze van de inplantingszone voor hoofdgebouwen zoals afgebeeld op het ontwerpplan.• De inplantingszone ligt maximaal zoals afgebeeld op het plan.• De voorgevel van de woning moet over een afstand van minimaal 4,5m samenvallen met de voorgevelbouwlijn.• De overige delen van de voorgevel moeten zich bevinden op een afstand van maximaal 2,0m achter deze lijn en ermee evenwijdig lopen.• De breedte der zijdelingse bouwvrije stroken is minimaal 3,0m.

3.2.1.3 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>2 volwaardige bouwlagen worden toegestaan. De bouwdiepte zowel het gelijkvloers als de verdieping wordt steeds gerekend vanaf de voorste bouwlijn.</i></p>	<p>GABARIT – HOOFDBOUW</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gelijkvloers: maximale bouwdiepte 15 meter • Gelijkvloers: minimale bouwdiepte 9 meter • Verdieping: maximale bouwdiepte 12 meter • Maximaal 2 bouwlagen • Maximale kroonlijsthoogte van 6,50 meter tot een bouwdiepte van 12 meter. • De maximale kroonlijsthoogte tussen een bouwdiepte van 15 meter en 12 meter bedraagt 3,50 meter. • De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 2,80 meter. • De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping wordt steeds gemeten vanaf de voorste bouwlijn.

3.2.1.4 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Er wordt in het concept veel belang gehecht aan de objectkwaliteit en de architectuurkwaliteit welke moet passen in het straatbeeld en de identiteit van de omgeving.</i></p> <p><i>De voorgevel is de gevel die gericht is op de voorliggende wegenis.</i></p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering, eventueel te combineren met hout of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 15% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. Geglazuurde bakstenen zijn niet toegelaten.</p> <p>Geen felle kleuren en andere dan grijs, rood, bruin of wit zijn mogelijk in de afwerking van de gevelvlakken.</p> <p>b. Schuine daken: pannen, leien.</p> <p>DAKVORM</p> <ul style="list-style-type: none"> • helling tussen min. 25° en max. 45°. • gebogen dakvormen zijn niet toegelaten. • Platte daken zijn enkel mogelijk indien ze afgewerkt worden als groendak of bedekt worden met zonnepanelen. • Lessenaarsdaken zijn niet toegelaten. <p>GEVELUITZICHT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voordeuren dienen te worden voorzien in de voorgevel.

3.2.2 Voorschriften bijgebouwen

3.2.2.1 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De focus moet liggen op een duurzame inrichting van de ruimte.</i>	<ul style="list-style-type: none">• In de achtertuin wordt één bijgebouw toegelaten met een maximale oppervlakte van 20m², enkel dienstig als berging.• Het bijgebouw dient vrijstaand te worden ingeplant op minimaal 5m van het hoofdgebouw en op minimaal 3m van de omliggende perceelsgrenzen.• Het plaatsen van een bijgebouw tot tegen gemeenschappelijke perceelsgrens is niet toegelaten.

3.2.2.2 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de omgeving.</i>	<ul style="list-style-type: none">• Eén bijgebouw kan ingeplant worden met een max. hoogte van 3 meter en een oppervlakte van max. 30m².

3.2.2.3 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Om opgenomen te worden in de groene structuren van de achtertuinen dient het bijgebouw onopvallend opgericht te worden.</i>	<ul style="list-style-type: none">• Het bijgebouw dient uitgevoerd te worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.• Het kan niet afgewerkt worden in felle kleuren, andere dan wit, grijs, bruin of rood.

3.2.2 Voorschriften zone voor carports

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Deze zone maakt deel uit van het hoofdvolume van het gebouw en dient eveneens op die manier opgericht te worden.</i>	<ul style="list-style-type: none">• De kroonlijsthoogte van de aanbouw is 3,20 m, gemeten van het genivelleerde grondpeil.• Op de scheiding wordt een wachtmuur voorzien die wordt afgewerkt in gevelsteen of leien.• De voorgevel van de carport of garage bevindt zich op de voorste lijn van de zone t.o.v. de E. Van Der Veldestraat.• Het dak dient als plat dak te worden afgewerkt.• De functie van de opgerichte ruimte is een inbandige autostalplaats.

4.2.2 Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

4.2.2.1 Duurzaam verharderen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</i></p> <p><i>Verantwoord omgaan met water houdt in dat een duurzaam project geen verdere belasting van het rioleringsnet teweeg brengt of met andere woorden hemelwaterneutraal is. Daken die uitgevoerd worden als groendak zorgen voor de nodige buffering en verdamping.</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.• Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.• Water dat opgevangen wordt via daken en verhardingen dient zoveel mogelijk op het terrein te infiltreren.

4.2.2.2 Kwaliteitsvolle groenvoorziening

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Groene elementen vormen een belangrijk element in de bepaling van de ruimtelijke kwaliteit. Buiten de belevingswaarde die ze verbeteren zijn er ook nog de ecologische aspecten en de belangrijke rol ze spelen voor het milieu en de samenleving.</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Er kunnen geen bomen geveld worden, andere dan deze voorzien voor het bouwrijp maken van het perceel en voorzien als te rooien in een vergunning. Enkel omwille van veiligheidsredenen kan een uitzondering gemaakt worden na onmiddellijke instemming van een uitvoerend ambtenaar.

4.2.2.3 Woonkwaliteit

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Het project dient een maximale woonkwaliteit te realiseren. Duurzaam wonen is vooral comfortabel en gezond wonen. Er zal in het project voldoende aandacht moeten gegeven worden aan thermisch en akoestisch comfort, binnenluchtkwaliteit en toegankelijkheid. Er dient te worden gezocht naar een optimaal evenwicht tussen zonnwinst en maximale daglichttoetreding in de woningen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• De leefruimten en slaapruimten moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken.• Elke woning heeft een eigen toegang tot het openbaar domein via een voordeur.• Kelders kunnen enkel gebruikt worden als berging.• Een buitentrap is niet toegelaten.

4.2.2.4 Parkeren van auto's en fietsen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>In de hedendaagse samenleving is auto- en fietsgebruik essentieel. Het is dan ook</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.• Er dient een in pandige bergingruimte voorzien te worden voor

<i>vanzelfsprekend dat een woonconcept de noodzakelijke voorzieningen hieromtrent treft.</i>	minstens 2 fietsen per woning.
--	--------------------------------

4.2.2.5 Duurzaam water gebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het drinkwaterverbruik wordt beperkt door het toepassen van sanitaire toestellen en kranen met beperkte debieten. Alsook het gebruik van regenwater als alternatief wordt toegepast.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Alle kranen bij sanitaire toestellen verbruiken niet meer dan 6L/min. Ze worden uitgerust met een mousserende kop die voor een groot comfortgevoel zorgt. • Het spoelen van toiletten en de wasmachine dient te gebeuren met regenwater.

4.2.2.6 Duurzaam energiegebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Door optimaal te isoleren dient energiegebruik beperkt te worden.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De woningen worden zoveel mogelijk luchtdicht afgewerkt.

5.3 Niet bebouwd gedeelte

5.3.1 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Reliëf wijzigingen zijn niet wenselijk.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan behoudens deze die een normale nivellering betekenen tussen de kant van de weg en de toegang tot de woning. Eveneens de overgang tussen de toegang van de woning en de tuin kan een vloeiende overgang bevatten. Bij deze nivellering moet rekening gehouden worden dat de aanpalende gronden geen enkele vorm van overlast kunnen krijgen. Het niveau op de perceelgrens blijft behouden

5.3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het is de bedoeling het groene karakter van het gebied zoveel mogelijk te bewaren.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Een eventueel terras grenzend aan de woning in de achtertuin met een maximale oppervlakte van 30m² is toegestaan.

	<ul style="list-style-type: none"> • Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit (in de voortuin) mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Het resterende gedeelte dient aangelegd te worden met groenaanplantingen. • Maximaal één derde van de voortuin kan verhard worden.
--	--

5.3.3 Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Het groene, open en landelijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</i></p> <p><i>De focus ligt op een duurzame inrichting van de ruimte.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inritten naar de kelder verdieping zijn uitgesloten.

5.3.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Niettegenstaande de oppervlakte van de tuin voldoende groot is mogen voldoende hoge afsluitingen geplaatst worden om de privacy te garanderen.</i></p>	<p>AARD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Draadafsluiting, eventueel met levende groenopvulling voor meer privacy • Levende haag (mits akkoord van de buur op de gemene grens, anders op 50 cm uit de perceelsgrens). • Afsluitingen in betonplaten hoger dan 40 cm zijn niet toegestaan. • Tuinmuren in hout zijn niet toegelaten. <p>AFMETINGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open draadafsluitingen en hagen: maximale hoogte 2 meter. • Gesloten draadafsluitingen en hagen in de achtertuin en zijtuin: maximale hoogte 2 meter. • Gesloten draadafsluitingen en hagen in de voortuin: maximale hoogte 1 meter.

5.3.5 Carports of garages in de bouwrijpe zijtuinstroken

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Niet toegestaan</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • In de zijdelingse bouwrijpe stroken of in de achtertuin zijn geen carports of garages toegelaten. • Garages dienen binnen de bouwzone of de zone voor carports ingericht te worden.