
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING
(niet van toepassing op lot 4 die aan de verkaveling onttrokken is)

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.	Loten 1 en 2: eengezinswoning in half-open bebouwing. Lot 3: eengezinswoning in open bebouwing. Lot 4: aan de verkaveling onttrokken

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de omgeving ligt immers op wonen.	Enkel een nevenbestemming als diensten, kantoren en vrije beroepen (geen handel) is toegelaten mits ze weinig parkeer-ruimte vereist. Deze wordt beperkt tot hoogstens 30% van de totale vloeroppervlakte.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bepaalde voorwaarden (plaatsing, max. oppervlakte, hoogte, enz) kunnen afzonderlijke bijgebouwen opgericht worden.	De bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de berging van voertuigen, goederen, gebruiksmiddelen,... die inherent verbonden zijn met de bestemmingen voorzien in de bestemmingszone, zijnde wonen. De eigenlijke bedrijfsvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt er gestreefd naar een maximale rust en privacy. De tuinen dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de woonwijk te waarborgen.	De niet-bebouwde delen van het lot dienen ingericht te worden als tuin.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Van deze afmetingen kan niet afgeweken worden om privacy en ruimtelijke ordening binnen de verkaveling te vrijwaren.</p> <p>De afmetingen en oppervlakten van de percelen op het voorstel werden benaderend bepaald.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de maximale inplantingszone voor hoofdgebouwen vastgelegd.</p> <p>De juiste afmetingen zullen aangeduid worden op het later door de landmeter op te maken afbakeningsplan welke bij de notariële akte zal gevoegd worden. Bij eventuele afwijkingen van de afmetingen van de percelen zijn de diepte van de achteruitbouwzone, de breedte van de bouwvrije zijstroken, en de diepte van de bouwzone bindend en dienen de verschillen opgenomen te worden in de bouwzone.</p>

2.1.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume kan mits te voldoen aan een aantal minimum en maximum voorwaarden, vrij gekozen worden voor elk perceel. Dit laat aan de architect een ruime vrijheid om een kwalitatief volwaardig bouwconcept te creëren.</p> <p>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag en de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p>De kroonlijsthoogte is de afstand tussen de gelijkvloerse dorpel en de bovenkant van de kroonlijst.</p>	<p>De bouwoppervlakte wordt beperkt door de afmetingen weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers: 15,00m. Maximale bouwdiepte op de verdieping: 12,00m.</p> <p>Maximum twee volle bouwlagen met vrije dakvorm worden toegelaten.</p> <p>Maximale kroonlijsthoogte: 6,50m. Maximale nokhoogte: 9,00m.</p> <p>De zijdelingse bouwvrije stroken hebben een breedte van minimum 0,00m/3,00m.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers ligt maximum 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn gemeten.</p>

2.1.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg 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. Het residentieel karakter van de omgeving zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Loten 1 en 2: de dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op de aanpalende gebouwen.</p> <p>Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.</p> <p>Tevens dienen de woningen op de loten 1 en 2 een architecturale eenheid te vormen. Er dient vormelijk en visueel een vrijstaande woning waargenomen te worden voor de loten 1 en 2.</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.</p>

	De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden. In de zijtuinstroken is er geen bebouwing (carports,...) toegelaten. Zonnepanelen op het dak zijn toegelaten.
--	--

2.1.D. GEMEENTELIJKE VERORDENING INZAKE AUTO- EN FIETSSTALPLAATSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er dient voldaan te worden aan de gemeentelijke verordening inzake het voorzien van autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 26/06/2023 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 21/08/2023.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden afzonderlijk gebouwd van het hoofdgebouw en achter het hoofdgebouw.	Per lot is er maximaal één tuinhuis of (auto)berging toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - op minimum 5,00m van de uiterste achtergevel van het hoofdgebouw; - op minimum 1,00m van een zijkavelgrens of op een zijkavelgrens als koppeling mogelijk is; - maximaal 40m².

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte bij plat dak: 3,00m; - maximale nokhoogte bij hellend dak: 5,00m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Materiaalgebruik zoals hiernaast beschreven.	De bijgebouwen dienen opgericht te worden in aanvaardbare materialen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Niet-waterdoorlatende materialen zijn toegelaten mits afwatering op eigen terrein. Alle andere verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

2.4. VOORSCHRIFT MET BETREKKING TOT SAMENVOEGING VAN DE LOTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het samenvoegen van de loten 1 en 2 is toegelaten.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Maximaal één derde van de niet-bebouwde delen mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

3.2. RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er mogen voldoende hoge afsluitingen geplaatst worden tussen de percelen om voldoende privacy te garanderen.	Volgende afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 2,00m;- de scheidingsmuur tussen de woningen op loten 1 en 2 mag verlengd worden tot 3,00m achter de achtergevel met een maximale hoogte van 2,00m.

Voor BV Wingman
Jean-Marie Van Wanseele, bestuurder