

---

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG  
VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

## Algemene voorschriften

### 1. Openbaar domein

| Toelichting                                                                                                                                                                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het inrichtingsplan is een deel van de aanvraag omgevingsvergunning technische werken, gevoegd bij deze aanvraag.</p> <p>Het lot nr. 9 is de zone voor toekomstige wegenis</p> | <p>De zone voor wegenis is bestemd om te worden aangelegd als openbare wegenis. De verharde oppervlakte moet tot het nodige minimum beperkt worden.</p> <p>De niet – verharde gedeelten van deze zone moeten worden aangelegd met grondstructuren.</p> <p>In deze zone kan toelating worden verleend voor het plaatsen van kleine constructies, zoals publieke brievenbussen, elektriciteits- en andere nutscabines, De totale oppervlakte die door dergelijke elementen wordt ingenomen kan maximaal 10% zijn van de betrokken oppervlakte.</p> <p>Voor publiek parkeren op het openbaar domein wordt verwezen naar het bouwplan infrastructuur</p> <p>Er worden geen reclameborden, noch enige andere vorm van publiciteit toegelaten in de zones voor Openbaar groen, buffergroen en wegenis.</p> |

### 2. Groenaanleg

| Toelichting                                                                                                                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het inrichtingsplan is een deel van de aanvraag stedenbouwkundige vergunning technische werken, gevoegd bij deze aanvraag.</p> | <p>De bestaande groenzone, langsheen de Bergstraat, gelegen op lot 6 en 7 is bestemd om behouden te blijven, zodat het groene karakter vanaf de Bergstraat en de visuele afscheiding behouden blijft.</p> |

### 3. Nutsvoorzieningen

| Toelichting                                                                                                                                                             | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nutscabine zal gebeuren in overeenstemming met de aanvraag omgevingsvergunning voor de groepswoningbouw.</p> | <p>Indien nutscabines nodig zijn kunnen ze gebouwd worden in de zone voor wegenis en openbaar groen.</p> |

## Kavelgebonden voorschriften

### LOTEN 1 t.e.m. 6.

#### 1. Gebouw

##### 1.1. OPPERVLAKTE

| Toelichting                                                                              | Stedenbouwkundig voorschrift |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| De oppervlakte van de loten varieert tussen 693 m <sup>2</sup> en 1.826 m <sup>2</sup> . |                              |

##### 1.2. VOLUME

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | <p>De maximale terreinbezetting is aangeduid op het grondplan.</p> <p>De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 20.00 m.</p> <p>De minimale afstand tussen de achtergevellijn en de achterste perceelsgrens bedraagt steeds 10.00m. Uitgezonderd, voor lot 1, een hoeklot, geldt dat de bebouwing van hoofdgebouw zich nergens dichterbij 6 meter van de perceelsgrens van lot 2 mag bevinden.</p> |

##### 1.3. NOKHOOGTE

| Toelichting                                                                                                                                                             | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bij een plat dak dient, omwille van degelijke hedendaagse isolatienormen de kroonlijsthoogte 40 cm. Hoger te worden genomen dan wanneer er een dakvolume wordt gebouwd. | De kroonlijsthoogte ten opzichte van de pas van de dorpel van de laagste woonlaag zal maximaal 6.40m. bedragen bij een plat dak, 6.00 bij een hellend dak. |

##### 1.4. KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De bouwlagen kunnen maximaal twee zijn, het aantal woonlagen( met bewoonbare dakverdieping) kan dus drie zijn, immers een dakverdieping mag bewoonbare vertrekken inhouden. Omwille van de grote niveauverschillen van de grond, en de bezorgdheid om het bestaande terreinverloop niet te bruskeren wordt de pas van de dorpel van de onderste woonlaag niet bepaald in de voorschriften. Weliswaar wordt het aantal bouwlagen, de dakverdieping niet inbegrepen beperkt tot 2. | <p>De gebouwen hebben tot aan de kroonlijst minstens 1 en maximaal 2 bouwlagen. De dakverdieping mag tevens bewoonbare vertrekken inhouden. Voor de berekening van de bouwhoogte, die gerekend wordt vanaf de pas van de dorpel van de onderste woonlaag, mag maximaal 3.00 m. per bouwlaag worden gerekend. ( tenzij bij een plat dak) De vrije hoogte per verdieping bedraagt in elk geval steeds tenminste 2.40 m.</p> <p>De kroonlijsthoogte kan in elk geval nooit meer dan 7 meter hoger zijn dan het laagste punt van de aan de gevels palende maaiveldhoogte.</p> |

### 1.5. DAKUITVOERING

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | <p>Platte daken zijn toegelaten, ook voor de uitbouw op de gelijkvloerse verdieping. Hellende daken hebben een maximale hellingsgraad van 55°.</p> <p>Afwijkende dakvormen, andere dan platte of eenvoudig hellende daken, zijn toegestaan voor zover zij het maximale gabarit, volgend uit andere voorschriften, m.b.t. de helling niet overschrijden.</p> |

### 1.6. TYPE GEBOUW

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nevenbestemmingen mogen het woonklimaat van het project niet storen; Het kunnen zijn : kantoor voor vrij beroep, kleine detailhandelszaken, kapsalons, kinderopvang ed...</p> <p>Productie van goederen, lawaai regenererende activiteiten, horeca, nachtwinkels of speelzalen zijn niet toegelaten.</p> | <p>De hoofdbestemming is steeds 'wonen'. De nevenbestemming is deze waarvoor maximaal 50% van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. Afwijkingen van deze cijfers, tot maximaal 80 % van het gelijkvloers kunnen worden toegestaan, indien het gaat om nevenbestemmingen die het woonkarakter, de buurtdiensten en/of thuiswerk ondersteunen met uitzondering van diensten met een loketfunctie. (voorbeelden zijn: consultatieruimten, praktijkruimte, buurt-gerelateerde activiteiten, kleine kantoren)</p> |

### 1.7. MATERIAALGEBRUIK

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting nodig | <p>Het materialengebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van gevel- en dakmateriaal moet integreerbaar zijn in de omgeving.</p> <p>Hellende daken dienen te worden afgewerkt met pannen, leien of andere constructief en esthetische verantwoorde materialen.</p> |

### 1.8. INPLANTING

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | <p>De minimale bouwvrije zijdelingse stroken zijn telkens aangeduid op het grondplan.</p> <p>De voorbouwlijn van de garage is steeds gelegen op minstens 6 meter van de rooilijn, zodat bijkomend parkeren voor de inpandige garage mogelijk is.</p> |

### 1.9. AANTAL BOUWLAGEN

| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Maximaal 2 volwaardige bouwlagen, de dakverdieping kan bewoonbare vertrekken inhouden, vandaar dat we spreken over 2 bouwlagen en max. 3 woonlagen. | Maximaal 2, de dakverdieping niet inbegrepen. |

#### **1.10. ONDERGRONDS GEDEELTE**

| <b>Toelichting</b>                                                                                  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Door de terreinniveauverschillen kan het zijn dat delen van een woonlaag zich ondergronds bevinden. | In ondergrondse , of deels ondergrondse woonlagen zullen alle ruimtes binnen het gebouw daglicht moeten kunnen krijgen. |

#### **1.11. UITBOUW (VERANDA, CARPORT)**

| <b>Toelichting</b>     | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | In de bouwvrije zijdelingse stroken kunnen carports worden ingeplant. Deze constructies met open voorwand hebben een maximale hoogte van 3.00 m. De toegangen naar de woning, inritten naar garages en carports, en de verharding onder de carports dienen verplicht waterdoorlatend te zijn. |

#### **1.12. TERRASSEN**

| <b>Toelichting</b>     | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | De terrasverharding, indien niet waterdoorlatend, moet beperkt blijven tot 40m², en dient natuurlijk af te wateren in de voor- of achtertuin. |

#### **1.13. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK**

| <b>Toelichting</b> | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> |
|--------------------|-------------------------------------|
|                    |                                     |

#### **1.14. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW**

| <b>Toelichting</b>                                                                         | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het terrein is 0 ha. 99 are groot.<br>Er worden bijgevolg 6 woningen per ha. gerealiseerd. | De loten zijn bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen. De bebouwingswijze is steeds van het type 'open'.<br><br>De woningdichtheid wordt bepaald door het aantal woontentiteiten; Dit aantal zal 6 bedragen.<br><br>Per grondgebonden woning dienen op eigen terrein minstens 2 private autostalplaatsen, open of inpandig te worden voorzien.<br><br>Reclameborden worden beperkt tot maximaal 0,60m² per eenheid waarbij ook zogenaamde |

|  |                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | kleurlijnen onder deze definitie vallen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt verwezen naar het KB van 12/12/59 en latere wijzigingen. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### 2.1. VOORTUINSTROOK

#### 2.1.1. VERHARDING

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | In de voortuinstroken beperkt de verharding zich tot de inrit naar de carport of garages, eventueel een bijkomden private parkeerplaats, en het gaanpad naar de woning. Verharding is steeds in waterdoorlatend materiaal. |

#### 2.1.2. GROENAANLEG

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | Groenaanplantingen op de private terreinen zijn beperkt tot een hoogte van 1.40 meter in de voortuinen en bouwvrije zijdelingse stroken. De wetgeving inzake afstand van beplantingen dient te worden nageleefd. |

#### 2.1.3. CONSTRUCTIES

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | Reclameborden worden beperkt tot maximaal 0,60m <sup>2</sup> per eenheid waarbij ook zogenaamde kleurlijnen onder deze definitie vallen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt verwezen naar het KB van 12/12/59 en latere wijzigingen. |

### 2.2. ZIJTUINSTROOK

#### 2.2.1. VERHARDING

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

#### 2.2.2. GROENAANLEG

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | Groenaanplantingen op de private terreinen zijn beperkt tot een hoogte van 1.40 meter in de voortuinen en bouwvrije zijdelingse stroken. De wetgeving inzake afstand van beplantingen dient te worden nageleefd. Enkel de hagen op de perceelsgrenzen kunnen vanaf de voorgevellijn 2.00 meter hoog zijn. |

### 2.2.3.CONSTRUCTIES

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | <p>In de bouwvrije zijdelingse stroken kunnen carports worden ingeplant. Deze constructies met open voorwand hebben een maximale hoogte van 3.00 m. De toegangen naar de woning, inritten naar garages en carports en de verharding onder de carports dienen verplicht waterdoorlatend te zijn.</p> <p>Reclameborden worden beperkt tot maximaal 0,60m<sup>2</sup> per eenheid waarbij ook zogenaamde kleurlijnen onder deze definitie vallen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt verwezen naar het KB van 12/12/59 en latere wijzigingen.</p> |

## 2.3. ACHTERTUINSTROOK

### 2.3.1.VERHARDING

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                      |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | De terrasverharding, indien niet waterdoorlatend, moet beperkt blijven tot 40m <sup>2</sup> , en dient natuurlijk af te wateren in de achtertuin. |

### 2.3.2.GROENAANLEG

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                        |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | De niet bebouwde delen van de achtertuinstrook moeten aangelegd worden als sier- of moestuin, of met bomen beplant. |

### 2.3.3.CONSTRUCTIES

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                 |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | Bijgebouwen, tuinbergingen , poolhouses, zwembaden kunnen in de tuinstroken. |

## 2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

### 2.4.1.MATERIAAL

| Toelichting            | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | <p>De afsluitingen in de voortuinstroken kunnen in levende onderhouden hagen, al dan niet voorzien van draadverstevingen en met een maximale hoogte van 1,40 m.</p> <p>De andere afsluitingen in zij- en achtertuinstroken worden voorzien op de grenslijn, in levende onderhouden hagen al dan niet voorzien van draadverstevingen en hebben een maximale hoogte van 2,00 m.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.</p> |

### 2.4.2.UITVOERING

| <b>Toelichting</b>     | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| geen toelichting nodig | maximale hoogte: 1.40m in de voortuinstrook, 2.00m in de zij- en achtertuinstrook |

## 2.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In elk geval zijn de wettelijke toepassingen met betrekking tot afstanden van toepassing.</p> <p>Het is niet uit te sluiten , gezien het terreinverloop dat er tussen de vooegevellijn en de wegenis, en ook plaatselijk rondom het woongebouw nivelleringswerken gebeuren. Toch dienen deze omzichtig te gebeuren, en met respect voor de bestaande waterhuishouding, vooral voor wat betreft de omliggende percelen.</p> | <p>De helling van het terrein dient zo goed als mogelijk te worden gerespecteerd. Plaatselijk kunnen nivelleringen gebeuren, in de directe omgeving van de woning, om de toegang en beleving ervan mogelijk te maken.</p> <p>In elk geval mag de natuurlijke waterhuishouding ten opzichte van de aanpalende eigendommen niet worden verstoord.</p> |