

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE VERKAVELINGSAANVRAAG  
OP NAAM VAN BELMAFRA : perceel 2<sup>de</sup> Afd. Sie E nr. 246 B (loten 1,2,3 en 4  
voor halfopen bebouwing)**

Dossiernummer gemeente : 76V20-12/1

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

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

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn groot genoeg om woningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor woningen. 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.	Enkel éénsgezinswoningen, met inbegrip van kangoeroe- of zorgwoningen. Indien gekozen wordt voor een zorg- of meergeneratiewoning moet er voldaan worden aan de voorwaarden van artikel 4.1.1. 18° a, b, c, en e van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.  per woongelegenheid moet een garage (ingebouwd of vrijstaand) of een carport voorzien zijn in het bouwaanvraagdossier voor de woning, hetzij een open carport in de bouwvrije zijtuinstrook tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens met schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. Één in- en uitrit van maximum 3 meter breed per lot.

**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 verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:  1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloerooppervlakte van 100 vierkante meter.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Bijgebouwen zijn met een beperkte oppervlakte mogelijk. Zij mogen niet bestemd zijn voor bewoning of voor werpkplaats.	Enkel als tuinberging, fietsenberging en/of autostandplaats : zie punt 2.2.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het onbebouwd gedeelte dient het semi-landelijke karakter van de omgeving te bevestigen. Groen is hiervoor het geschikte invulmiddel. Het groen kan ook de privacy verhogen en afsluitingen tot het minimum herleiden Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing' . Hierbij dient de nodige afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gerespecteerd om het begrip 'open' in te vullen en tegelijk de nodige privacy en toegankelijkheid te garanderen.	Halfopen bebouwing zoals voorzien op het verkavelingsplan met een minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde te voldoen aan de eerder geformuleerde criteria zal binnen het afgebakende bouwvlak moeten gebouwd worden. Dit betekent niet dat het bouwvlak volledig moet opgevuld worden. Dit zou zeker de creativiteit aan banden leggen. De voorbouwlijn moet toelaten een personenwagen te parkeren.	De beschikbare zone voor het <b>hoofgebouw</b> wordt vastgesteld op 17 meter diep en 3 meter verwijderd van de zijdelingse perceelsgrens zoals aangeduid op bijgevoegd verkavelingsplan. Voorbouwlijn op 8,25 meter achter de rooilijn, zoals ingetekend op het verkavelingsplan;

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume van de hoofdbouw moet volstaan om een degelijke woonkwaliteit te garanderen binnen de gestelde grenzen. Het ruime bouwvlak geeft veel mogelijkheden maar kan ook aanleiding geven tot een te groot volume. Een beperking van de bouwdiepte op de verdieping moet dit verhinderen.	Maximum 2 volwaardige bouwlagen Kroonlijsthoogte maximum 6,40 meter Nokhoogte maximum 11 meter Bouwdiepte op gelijkvloers : maximum 17 meter Bouwdiepte op verdieping : maximum 12 meter

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het straatbeeld wordt beheerst door een heterogene verschijningsvormen</p> <p>Deze verkaveling heeft een beperkte invloed op de omgeving.</p> <p>Een te ver doorgedreven uniformiteit zou hier misstaan. Bovendien zou dit de creativiteit beknotten.</p> <p>De dakvorm moet eveneens enige creativiteit en hedendaagse architectuur toelaten. In deze straat liggen woningen met heel diverse dakvormen</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Vrij te kiezen.</p> <p><b>DAKVORM</b> Plat dak of hellend dak van maximum 45° (nok evenwijdig met de voorbouwlijn) waarbij uniformiteit moet zijn voor de beide loten.</p> <p><b>UNIFORMITEIT IN VOLUMES VOOR DE LOTEN 1,2 en 3,4:</b> Bij gebrek aan een akkoord tussen de eigenaars van de loten 1,2 en/of 3,4 binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ dakvorm: hellend dak voor hoofdgebouw en plat dak voor bijgebouw (laatste 5 meter)</li> <li>➤ dakhelling: verplicht 40°</li> <li>➤ kroonlijsthoogte: verplicht 6,40 m.</li> <li>➤ bouwdiepte hoofdgebouw (2 bouwlagen) : verplicht 12 meter</li> </ul> <p><b><u>Als er een schriftelijk akkoord is tussen de eigenaars van beide loten mag van deze dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte en bouwdiepte worden afgeweken om een éénvormig bouwvolume voor beide loten te creëren.</u></b></p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De tuinruimte is voldoende groot om beperkte vrijstaande bijgebouwen als berging of garage toe te staan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vrijstaande bijgebouwen moeten worden opgericht achter de achtergevel van de woning en met de vrijstaande gevels: op minimum <u>1 meter</u> van de perceelsgrenzen; bij een inplanting op minder dan 1 meter is het schriftelijk akkoord (op de bouwaanvraag en op de plannen) van de aanpalende eigenaar, vereist. Inplanting moet gebeuren binnen de zone van 48 meter, gemeten vanaf de rooilijn.</li> </ul>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Niet van toepassing.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Totale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximum 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>➤ Kroonlijsthoogte maximum 3 meter en nokhoogte maximum 4,50 meter (plat dak of hellend dak)</li> </ul>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift



Niet van toepassing	➤ Vrijstaande bijgebouwen dienen opgericht in gevelsteen, duurzaam hout of ander esthetisch verantwoord duurzaam materiaal, aangepast aan de aanwezige bebouwing.
---------------------	---

### **2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. De goede oriëntatie van de eigendom laat zongericht bouwen toe	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. 40 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

## **3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**

### **3.1. RELIEFWIJZIGINGEN**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan om op een normale wijze aan te sluiten op de links en rechts aanpalende percelen.

### **3.2. VERHARDINGEN**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De zone rond het gebouw dient maximaal voorzien te worden van groen. Een verharde toegang naar het bouwvlak en eventueel een terras moeten tot een minimum beperkt blijven	Verhardingen moeten beperkt blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

### **3.3. INRICHTINGSELEMENTEN**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	

### **3.4. AFSLUITINGEN**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Afsluitingen verhogen de privacy. Ook veiligheid speelt hier een rol. De graad van behoefte hieraan is persoonlijk. Dit kan dan ook ontaarden in extreme toestanden. Om dit te vermijden dient er enige regelgeving te zijn rekening houdende met de omgeving.	<b>AARD</b> Muren in gevelsteen of betonplaten met houtstructuur zijn enkel toegestaan met onderling akkoord en over een lengte van maximum 6 meter vanaf de achtergevel van de woning. Bij voorkeur moeten echter levende hagen of palen met draad en klimopbeplanting voorzien worden als erfafscheiding.  <b>AFMETINGEN</b> Maximaal 2m hoog



