

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling – De Locht

V2019/.....

Ligging: binnengebied Hoevestraat – De Vreedestraat
Kadastraal: afdeling 2, sectie E, nr(s) 528F2, 528B2
Aantal loten: 16

Gevoegd bij de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van inzake de verkavelingsvergunning

Op bevel:

R. Verheyen
Algemeen directeur

J. Dalemans
Voorzitter

1. Algemene bepalingen

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving . Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant . Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.
1.1.3. Het parkeren van wagens (bewoners en bezoekers) dient op het eigen terrein opgelost te worden.	Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende parkeren bij woongebouwen. Een oprit kan ook als parkeerplaats aanzien worden maar dit mag er niet toe leiden dat de volledige voortuin wordt verhard.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); - de andere woningen van het bouwkel in geval van geschakelde bouwvormen.	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: - openbaar domein - omliggende kavels - andere woningen van het bouwkel
1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.	Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. Bij geschakelde bouwvormen : blinde gevel wordt afgewerkt door de aanbouwende.
1.2.3. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	Bestemming bijgebouwen : complementair aan residentiële hoofdbestemming. zoals (tuin)berging, garage, carport. Volume : 1 bouwlaag.
1.2.4. Kleinere constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen. Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken
1.2.5 Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die :	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.

- Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd, - Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.	
---	--

1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.3.1. De hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen. Ook zorgwoningen zoals omschreven in VCRO zijn toegestaan.	Hoofdbestemming: grondgebonden ééngesinswoningen met inbegrip van zorgwoningen
1.3.2. De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten of kantoor, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.	Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.
1.3.3. Voortuinen: Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.	Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone

1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.4.1. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.
1.4.2. Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen eventueel open constructies, ondergeschikt aan het hoofdgebouw, aanvaard worden.	Loten 1 tot en met 3 en lot 6 tot en met 10 : Bouwen in de zijtuinstroken is in bepaalde gevallen mogelijk binnen het op het verkavelingsplan aangegeven bouwkader : - Carport, open constructie - 1 bouwlaag, plat dak - Kroonlijsthoogte 3,20 m ten opzichte van peil voorliggende weg Zie ook 2.1.2. Verschijningsvorm Loten 4 en 5 en loten 11 tot en met 16 :

In de voorziene zijtuinstroken kunnen geen constructies aanvaard worden.	In de zijtuinstroken zijn geen constructies toegelaten.
1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen : - het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.	Bouwen op of tegen de perceelsgrens : - Met akkoord van de buur, indien niet binnen het op het verkavelingsplan voorziene bouwkader en/of niet in overeenstemming met de voorschriften cfr. art. 1.4.2.
1.4.4. Oriëntatie – privacy: Bij de inplanting van de woningen en de inrichting van het terrein dient optimaal gebruik gemaakt van de bezonning. Hierbij mag de privacy of de bezonning van de aanpalende buur niet geschonden worden. De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende.	Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy

1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
1.5.1. De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.	Maximaal behoud van het bestaande groen. Op het bouwaanvraagplan dienen groenelementen die gekapt en aangeplant worden, aangegeven te worden.
1.5.2.Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen. Betonplaten zijn verboden.
1.5.3.Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Maximaal behoud bestaande reliëf.
1.5.4.Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Inritten dienen beperkt tot een minimum. Ondergrondse garages zijn <u>niet</u> toegestaan tenzij te verantwoorden vanuit de omgeving of vanuit het bestaande reliëf.

1.5.5. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden,... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.
---	---

2. Bijzondere bepalingen

2.1. HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voor de definitie van "zorgwonen" wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel grondgebonden eengezinswoningen (1 woning per kavel) met inbegrip van zorgwoningen zijn toegelaten. Woningopsplitsing is niet toegestaan.
2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten, kantoor, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.	Voor de loten 1-3 en 6-10 : Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de nevenfunctie bevindt zich op het gelijkvloers 2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale oppervlakte van 1/3 van de oppervlakte van het gelijkvloers, met een maximale oppervlakte van 45 m². Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning. De nevenbestemming mag niet afgesplitst worden. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten. Voor de loten 4, 5 en 11 tot en met 16 zijn nevenbestemmingen niet toegestaan gelet op het beperkte bouwkader.

2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.2.A. Typologie/bouwworm Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels. Een open constructie in één zijtuinstrook aanvaardbaar.	Loten 1 tot en met 3 en 6 tot en met 10: Open bebouwingen met mogelijkheid tot een ondergeschikte, open constructie in één zijtuinstrook cfr. verkavelingsplan. Zie ook 1.4.2 (open constructie in de zijtuin) en 1.4.3. (plaatsing op of tegen de perceelsgrens).

Het bouwvolume heeft 3 volledige vrijblijvende open gevels. De woningen zijn per 2 geschakeld.	Loten 4, 5 en 11 tot en met 16: Halfopen bebouwingen met 1 blinde gevel op de perceelsgrens zoals weergegeven op het verkavelingsplan.
2.1.2.B. Inplanting Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	De voorgevel: - op 5 m achter de rooilijn, zoals voorzien op het verkavelingsplan De vrijstaande gevels : - op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens - zoals voorzien op het verkavelingsplan
2.1.2.C. Afmetingen 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 concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.	Loten 1 tot en met 3 en 6 tot en met 10: Bouwdiepte (te meten vanaf de voorbouwlijn): - op het gelijkvloers maximaal 15 m; - op de verdieping maximaal 10 m, gemeten vanaf de voorbouwlijn ; De meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden. Bouwhoogte: - maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte maximaal 6,00 m bij hellend dak, maximaal 6,50 m bij plat dak. Nokhoogte maximaal 11 m. Nok evenwijdig met as voorliggende weg in geval van hellende daken. De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. bestaand maaiveld gemeten t.h.v. de voorbouwlijn. Vloerpeil gelijkvloers: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn, maximaal 0,40m hoger ten opzichte van het peil van de voorliggende weg. Dakvorm: vrij te kiezen, doch in harmonie met de omgeving. Loten 4, 5 en 11 tot en met 16: Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing): Bouwdiepte (te meten vanaf de voorbouwlijn): - op het gelijkvloers maximaal 10 m; - op de verdieping maximaal 10 m; Bouwhoogte: - maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte maximaal 4,37 m bij hellend dak, maximaal 6,50 m bij plat dak. Dakvorm : zadeldak, nok evenwijdig met as voorliggende weg Dakhelling : 45°, ingeval van hellende daken. Nokhoogte maximaal 9,37 m. De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. bestaand maaiveld gemeten t.h.v. de voorbouwlijn. Vloerpeil gelijkvloers: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn, maximaal 0,40m hoger ten opzichte van het peil van de voorliggende weg.

	Het profiel van de bebouwing binnen hetzelfde bouwblok dient identiek te zijn. Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden de volgende voorschriften: - bouwdiepte : 10 m; - dakvorm : zadeldak , nok evenwijdig met as voorliggende weg - dakhelling: 45° - kroonlijsthoogte: 4,37 - nokhoogte: 9,37 !!! Bescheiden woonaanbod : Het volume van de bebouwing (woning) op de loten 4, 5 en 11 tot en met 16 mag maximaal 550 m³ bedragen.
--	--

2.1.2.D. Materialen 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 evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Zonnepanelen zijn toegelaten binnen het wettelijk kader.	Gevelmaterialen: duurzame en kwalitatieve materialen, passend binnen de bebouwde omgeving. Bij geschakelde bebouwing dient een harmonieus geheel bekomen te worden. Dakmaterialen: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat
--	--

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
De kavel is voldoende ruim om vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin toe te staan. De kavels zijn beperkt in oppervlakte zodat slechts kleine vrijstaande bijgebouwen toegestaan kunnen worden in de achtertuin.	Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan in de achtertuinstrook. Kleine vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan in de achtertuinstrook.
De bestemming dient complementair te zijn aan de residentiële hoofdbestemming van het hoofdgebouw. Wonen en nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.	Vrijstaande bijgebouwen: - enkel bergplaats, tuinhuis, dierenhok, poolhouse, garage, carport, tuinserre, ... - woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
--------------------	-------------------------

2.2.2.A. Inplanting Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw ingeplant. Deze constructies in de achtertuin dienen zoveel mogelijk ondergebracht te worden in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Vrijstaande bijgebouwen in de achtertuinzone : - 1,00 m van de achterste perceelsgrens en zijdelingse perceelsgrenzen - tegen de perceelgrens mits een schriftelijk akkoord van de eigenaar(s) van het aanpalende perceel Aantal constructies in de tuin tot minimum beperken.
2.2.2.B. Typologie/bouwvolume De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Bouwhoogte: beperkt tot 1 bouwlaag Dakvorm: vrij te kiezen Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.
2.2.2.C. Afmetingen Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin : maximaal 20 m² Loten 1-3, 6-10 Oppervlakte carport in zijtuinstrook : 21 m² (cfr. intekening op verkavelingsplan)
2.2.2.D. Materialen Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	Materiaalgebruik: duurzame en kwalitatieve materialen, in harmonie met het hoofdgebouw. Betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten.

2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Bindend gedeelte
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	Voortuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden. Loten 4-5 en 11-16 Zijtuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden.

	Loten 1-3, 6-10 Zijtuin: bebouwbaar, zie artikel 2.1.2.A en 1.4.2. Voor het niet-bebouwde gedeelte van de zijtuinstrook: maximale groenvoorziening, beperking van de verhardingen tot noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden. Achtertuint: zie artikel 2.2. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden. Het stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin en zijtuin.
--	---

2.3.2. Verhardingen

Toelichting	Bindend gedeelte
Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven. Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Zie ook artikel 2.3.1. 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 mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.3.3. Afsluitingen

Toelichting	Bindend gedeelte
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen. In de voortuinstrook: - Afsluitingen op de rooilijn: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Metselwerk met een max. hoogte 75cm is ook toegestaan. - In de achteruitbouwstrook: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Zijdelingse perceelsscheidingen, vanaf voorbouwlijn: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Loten 4-5 en 11-16 : Omwille van de privacy kan vanaf de achtergevel over een beperkte lengte (maximum 3 meter) een ander materiaal (metselwerk, hout) toegestaan worden op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen, max. hoogte 2 m. Betonplaten zijn verboden.