

# stedebouwkundige voorschriften

## Algemene voorschriften

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. Algemeen

- Openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen
  - kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) mogen opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving
- De hoofdbestemming is deze functie waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakte ingenomen. De nevenbestemming is deze functie waarvoor minder dan 30% van de vloeroppervlakte ingenomen.
- De hoogte van de gebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant kroonlijst.  
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.  
Bij het vaststellen van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt max. 3.5m gerekend per bouwlaag, tenzij anders bepaald wordt in de betrokken zonevoorschriften.

## Zone 1: wonen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wonen in de vorm van ééngezinswoningen. Er dient een minimum nagestreefd te worden van 15 woningen per hectare.

Per woning dient minimaal 1 parkeerplaats te worden voorzien per perceel.

In nevenbestemming zijn enkel mogelijk: detailhandel, diensten, horeca, vrije beroepen en kantoren zonder loketfunctie voor zover ze geen abnormale hinder vormen voor de omgeving.

Tank- en benzinestations zijn uitgesloten.

#### 2. Bebouwingsvoorschriften

De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als in materiaalgebruik.

Bij gekoppelde bebouwing is de vormgeving, de dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide zijkevelgrenzen, moet met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0.60m doorlopen. De delen van beide muren waar niet gekoppeld wordt moeten afgewerkt worden in parament.

Koppelen van woningen kan tot maximum 3 woningen per woonblok.

*Deze zone valt onder de categorie wonen (besluit VL. R. 11/04/2008)*

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b>
	toelichting en visie
<p><b>2.1. Materialen</b></p> <p>Materialen dienen duurzaam, esthetisch verantwoord te zijn. Het gebruik van betonplaten en -palen voor gevelbekleding zijn verboden. Kleuren en materialen dienen harmonisch te zijn en het straatbeeld te ondersteunen.</p> <p><b>2.2. Terreinbezetting</b></p> <p>Bij open bebouwing: max. 250m<sup>2</sup> per perceel  Bij gekoppelde bebouwing: max. 190m<sup>2</sup> per perceel</p> <p><b>2.3. Inplanting hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ten opzichte van de rooilijn: min. 5m - max. 10m.</li> <li>▪ ten opzichte van de zijkavelgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ open bebouwing: min. 4m, hiervan kan afgeweken worden tot 3m indien de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3m waarna een hellend dak van max. 45° is toegelaten.</li> <li>▪ gekoppelde bebouwing: 0m bij koppeling of min. 4m langs de niet-gekoppelde zijde, hiervan kan afgeweken worden tot 3m indien de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3m waarna een hellend dak van max. 45° is toegelaten.</li> </ul> </li> <li>▪ ten opzichte van de achterkavelgrens: min. 5m.</li> </ul> <p><b>2.4. Maximale bouwdiepte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gelijkvloers: max. 20m vanaf de voorgestelde bouwlijn</li> <li>▪ op verdiep: max. 14m vanaf de voorgestelde bouwlijn</li> </ul> <p><b>2.5. Maximale hoogte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maximale kroonlijsthoogte: 6m</li> <li>▪ maximale nokhoogte: max. 7m boven de kroonlijst.</li> </ul>	<p>Bijgebouwen kunnen op 1m van de achter- of zijperceelgrenzen geplaatst worden zie inrichtingsvoorschriften, punt 3.3 bijgebouwen</p>

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b>
	toelichting en visie
<p><b>2.6. Dakvorm</b> dakvorm is vrij.</p> <p><b>2.7. Uitbouwen</b> Vanaf de eerste verdieping is op de voorgevel een uitbouw van max. 0.70m toegelaten tot max. 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over max. de halve lengte van de gevelbreedte. Boven de vlakken van de hellende daken zijn dakkapellen toegestaan met een totale maximale breedte van de helft van het dakvlak en met een maximale hoogte van 3.5m. De dakkapel mag de nokhoogte van het gebouw niet overschreiden en dient minimaal 1m van de uiterste hoeken van de gevel verwijderd te zijn.</p>	
<p><b>3. Inrichtingsvoorschriften</b></p>	
<p><b>3.1. Inrichting niet bebouwde delen</b> Alle niet bebouwde delen van het perceel worden beschouwd als tuin en dienen alsdusdanig te worden ingericht. Binnen deze zone kunnen verhardingen, bijgebouwen en constructies eigen aan de tuin voorzien worden volgens de voorschriften van onderhavige zone.</p> <p><b>3.2. Afsluitingen:</b> In de voortuinstrook, gelegen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemetste of houten muurtjes, hoogte max. 0.50m</li> <li>▪ levende hagen al dan niet ondersteund door een draadafsluiting of metalen hekwerk toegestaan, hoogte max. 1.50m</li> </ul>	<p>Constructies eigen aan de tuin zijn o.a. brievenbussen, pergola's, volières, verhardingen e.d. volgende bepaling van onderhavige zone.</p> <p>Een draadafsluiting is inclusief de ondersteuning van palen en een eventuele betonnen onderplaat. Een draadafsluiting dient 100% doorzichtig te zijn: matten, doeken, verwevingslinten en dergelijke zijn niet toegelaten.</p>

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b>
	toelichting en visie
<p>Langs de overige perceelsgrenzen (exclusief de voortuinstrook) is een afsluiting van 2.0 m toegestaan uitgevoerd in hout of levende hagen, al dan niet ondersteund door een draadafsluiting.</p> <p><b>3.3. Bijgebouwen</b></p> <p>Losstaande bijgebouwen, in functie van niet storende bedrijvigheid, garages en berging, zijn toegestaan in de tuinstrook onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ingeplant op minimum 12m gemeten vanaf de voorste bouwlijn van het hoofdgebouw.</li> <li>▪ maximale oppervlakte: 30m<sup>2</sup></li> <li>▪ bijgebouwen kunnen ingeplant worden tot op max. 1m van de perceelsgrenzen, tenzij bij koppeling</li> <li>▪ maximale kroonlijst:3m</li> <li>▪ maximale nokhoogte: 5m</li> <li>▪ maximale dakhelling 35%</li> </ul> <p>Carports zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aan 1 zijde van de woning</li> <li>▪ maximale oppervlakte 21m<sup>2</sup></li> <li>▪ maximale hoogte 3m</li> <li>▪ inplanting op minimaal 1.5m gemeten vanaf de voorste bouwlijn van het hoofdgebouw.</li> <li>▪ de achterbouwlijn mag de achterbouwlijn van de woning niet overschreiden</li> <li>▪ Indien de afstand tot de zijperceelsgrens 4m bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de carport dient volledig in hout opgetrokken te zijn</li> <li>▪ de carport dient open te zijn langs 3 zijden</li> </ul> </li> <li>▪ Indien de afstand tot de zijperceelsgrens 3m bedraagt:</li> </ul>	

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

- plaatsing tot op de perceelsgrens is mogelijk mits hier een gesloten draagkrachtige afsluiting in hout of steen wordt voorzien. De rest van de carport dient opgetrokken te worden in hout.
- de carport dient open te zijn langs 2 zijden.

#### 3.4. Waterafvoer

##### 3.4.1. Afvalwater

Afvalwaterafvoer dient aangesloten te worden op het openbare rioleeringsstelsel. Lozen op waterlopen, al dan niet ingebuisd is niet toegestaan.

##### 3.4.2. Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater van het hoofdgebouw is verplicht alvorens te lozen in de openbare riolering. Herbruik van regenwater dient nagestreefd te worden alvorens te infiltreren of vertraagd af te voeren.

Verhardingen op privaat domein dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te vloeien naar overharde zones op eigen terrein.

Verhardingsmaterialen op openbare wegen is vrij. Afvloeien van hemelwater van voet- en fietspaden gebeurt bij voorkeur in groenzones/bermen waar mogelijk zodat infiltratie mogelijk blijft.

## TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
3.5. Ontsluiting	toelichting en visie
<p>De bestaande wegnis kan uitgebreid worden in functie van gemotoriseerd verkeer en/of in functie van zachte weggebruikers. De aansluiting is indicatie aangeduid met een geel geblokte pijl in overlay en kan maximaal 20m verschoven worden ten opzichte van de as aanduiding binnen onderhavige zone. Bij realisatie wordt de nieuwe wegnis bij "zone 2: openbaar domein" gevoegd.</p>	



## Zone 2: Openbaar domein

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### 1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de daaraan verwante vrije ruimten, groenvoorzieningen, infrastructuur en constructies in functie van het openbaar domein.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*De zone behoort tot de categorie wonen (Besluit VI. R. 11/04/08)*