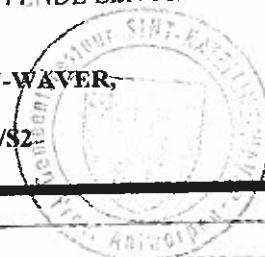


**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 en 2,  
BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING BETREFFENDE EEN PERCEEL  
GELEGEN:**

**SINT-KATELIJNE-WAVER 3<sup>o</sup>afd. , ONZE-LIEVE-VROUW-WAVER,  
BERLAARBAAN 368,  
SECTIE A nrs. 286/B2, 286/C2, 286/K2, 286/R2 en 286/S2**



**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 (lees handel) zijn hier niet toegestaan. Het perceel ligt in een landelijke omgeving, vlakbij een dorpskern, waardoor zowel vrijstaande- als halfopen bebouwing verantwoordbaar is. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	Eén ééngezinswoning per kavel, met inbegrip van eventuele zorgwoning, op loten 1 en 2.  Lot 1 is bestemd voor een open bebouwing, lot 2 voor een halfopen bebouwing.  Een garage dient te worden voorzien binnen het hoofdgebouw en/of in de zijtuinstroken tussen beide loten.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegestaan.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel nevenfuncties, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:  1 <sup>o</sup> de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2 <sup>o</sup> de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
In deze open omgeving gaat de voorkeur uit naar een vrijstaand bijgebouw, vermits die voor een meer open doorkijk zorgt.	In de tuinzone achter de woning wordt een bijgebouw toegelaten met bestemming bergplaats. Het gebouw kan niet dienst doen als garage en/of een nevenbestemming. Het bijgebouw mag max. 75m <sup>2</sup> groot zijn. In de zijtuinstroken tussen beide loten kan een garage/carport voorzien worden.



**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de volle 50m te benutten kan een voldoende diepe tuin worden voorzien en kan de woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Private tuinen.

**2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN****2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)****2.1.A. TYPOLOGIE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling worden de beschikbare breedtes en oppervlakten maximaal benut. De gekozen typologie is klassiek, zoals courant aanwezig in een landelijke omgeving.	Open bebouwing op lot 1. Halfopen bebouwing op lot 2, zoals afgebeeld.  Het gebouw heeft maximaal twee volwaardige bouwlagen (gelijkvloers en één verdiep). Een kelderverdieping en dakverdieping zijn toegestaan.

**2.1.B. INPLANTING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift laat toe om een monotoon uitzicht van de gevel te doorbreken.  Deze afmetingen laten de oprichting toe van een ruime ééngezinwoning die past binnen een landelijke omgeving.  Dit voorschrift laat toe om een monotoon uitzicht van de gevel te doorbreken.	Op het verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgelegd.  LOT 1: De bouwlijn wordt bepaald op <b>8,00m</b> achter de rooilijn, zoals afgebeeld op het plan. De voorgevel moet over een afstand van <b>min. 4,00m</b> samenvallen met deze bouwlijn. De overige delen van de voorgevel kunnen zich bevinden op een afstand van <b>max. 3,00m</b> achter de bouwlijn én ermee evenwijdig lopen. De gevelbreedte bedraagt <b>min. 8,00m</b> en <b>max. deze van de inplantingszone</b> . Het gelijkvloers is <b>max. 17,00m</b> diep, de bouwdiepte op de verdieping bedraagt <b>max. 17,00m</b> , gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen <b>min. 3,00m</b> .  LOT 2: Deze halfopen bebouwing moet verplicht aansluiten bij woning nr 366. De voorgevelbouwlijn ligt in het verlengde van deze woning, op de wijze zoals afgebeeld op het ontwerp. De voorgevel moet over een afstand van <b>min. 4,00m</b> samenvallen met deze bouwlijn en minstens voor 1,00m ter hoogte van de aansluiting met de buur.  De overige delen van de voorgevel moeten zich bevinden op een afstand van <b>max. 0,50m</b> achter de bouwlijn én ermee evenwijdig lopen. De gevelbreedte bedraagt <b>min. 7,0m</b> en <b>max. deze van de inplantingszone</b> . Het gelijkvloers is <b>max. 17,00m</b> diep, de

	bouwdiepte op de verdieping bedraagt <b>max. 13,00m</b> , gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt <b>min. 3,00m</b> .
--	--

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot.	GABARIT LOT 1 De kroonlijsthoogte bedraagt: - plat dak: <b>max. 7,00m</b> ; - hellend dak: <b>max. 6,50m met nok max 11,00m</b> .
Bij voorkeur te kiezen in functie van de aanpalende woningen.	GABARIT LOT 2 De kroonlijsthoogte bedraagt: - aan de <b>voorgevel: 6,50m</b> ; - tot de diepte van de verdiepingen: <b>max. 6,50m</b> ; - tussen <b>13m en 17m</b> : <b>min. 3,00m en max. 3,50m</b> ;
	VLOERPEIL Zal gelegen zijn op <b>max. 30cm</b> boven het straatniveau.

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.	MATERIALEN a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepoelstering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. b. Schuine daken: pannen, leien, zink, koper. Glas, doorschijnend of doorzichtig kunststof op de veranda. c. plat dak: de daartoe geëigende materialen zijn toegestaan.
	DAKVORM - voor lot 1 zowel hellende als platte daken zijn toegestaan. - voor lot 2 hellend dak, 45°, met een dakbasis van 9m, plat dak op uitbouwen.
	GEVELUITZICHT Blinde buitenmuren aan de voorgevel zijn niet toegestaan. Een garagepoort in de voorgevel is toegestaan. Ze neemt maximaal de helft van die gevelbreedte in. Uitsprongen in de gevelvlakken zijn toegelaten maar worden begrensd tot de inplantingszones van het gelijkvloers.

**2.2. ACHTERTUINSTROOK****2.2.A. INPLANTING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw wordt los van het hoofdgebouw opgericht.	Deze constructies worden opgericht op minstens <b>10 meter</b> achter de strook voor hoofdgebouwen. Inplanting ofwel op <b>min. 1,0m</b> van de zijdelingse perceelsgrenzen ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, mits schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaars. De afstand tot de achterliggende perceelsgrens bedraagt <b>min. 3,0m</b> . De bebouwbare oppervlakte bedraagt <b>max. 10% van de perceelsoppervlakte</b> met een <b>maximum tot 75m<sup>2</sup></b> .

**2.2.B. BOUWVOLUME**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt zodat het hogere hoofdgebouw steeds beeldbepalend zal zijn.	De hoogte van het bijgebouw is <b>max. 3,50 meter</b> . Te bouwen met een plat dak of een hellend dak. Bij inplanting van het bijgebouw tegen de perceelsgrens is verplicht een plat dak te gebruiken.

**2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Hoofd- en bijgebouw moeten een harmonieus geheel vormen. Het bijgebouw dient opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in hout.

**2.2.C. RELIEFWIJZIGINGEN**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Enkel beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning te betreden zijn toegestaan evenals beperkte niveauwijzigingen als tuininrichting met een maximale hoogte gelijk aan deze van de rand van de weg. Ter hoogte van de perceelsgrens dient een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.

**2.3. ZIJTUINSTROOK****2.3.A. BEBOUWING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p><b>BESTEMMING</b> Garage op voorwaarde dat het naastgelegen perceel ertegen kan koppelen of een carport</p> <p><b>INPLANTING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorgevel: op 5m van de voorgevelbouwlijn van het lot 2 en op 3m van de voorgevelbouwlijn van lot 1, zodat beide garages/carports op dezelfde bouwlijn staan.</li> <li>- Zijgevel: tegen de zijdelingse perceelsgrens. Bij een carport mag de dakoversteek en de fundering niet over de perceelsgrens komen</li> <li>- Achtergevel: maximaal 12,0m diepte.</li> </ul> <p><b>BOUWHOOGTE</b> 3m</p> <p><b>DAKVORM</b> Plat dak</p> <p><b>MATERIALEN</b> Garage: Dezelfde mogelijkheden als deze van het hoofdgebouw. Carport: metaal, kunststof of hout.</p> <p>In geval van een garage tot tegen de perceelsgrens dient de scheidingmuur volledig te bestaan uit metselwerk.</p>

**2.3.A. Reliefwijziging**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Enkel beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning en garage of carport te betreden zijn toegestaan evenals beperkte niveauwijzigingen als tuinrichting met een maximale hoogte gelijk aan deze van de rand van de weg. Ter hoogte van de perceelsgrens dient een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.

**2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.  Zaken m.b.t. duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn	Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  Alle elementen met betrekking tot alternatieve energievoor-

het zongericht bouwen.	zienenen zijn toegestaan.
------------------------	---------------------------

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein. Om te bouwen of om het terrein aan te leggen dienen er geen ingrijpende grondwerken te gebeuren, enkel profileringswerken.	Reliëfwijzigingen worden in principe niet toegestaan. Enkel het profileren en spreiden van de gronden bij wijze van overgang tussen de bestaande niveaus is toegelaten.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones zoveel als mogelijk te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	De voortuin mag max. tot 50% worden verhard om de woning te bereiken, met een oprit, met een voetpad en met maximaal één autostaanplaats.  De staanplaats is telkens max. 3m breed.  In de achtertuinstrook kan maximaal 10% van de tuinoppervlakte worden verhard. Buiten deze zones moet de tuin aangelegd worden met groenaanplantingen.

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moet gestreefd worden naar zo open mogelijke tuinstroken met groenaccenten.	De voortuin is vrij van constructies, behalve tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om het gebouw te bereiken. In de zijtuin kan daarnaast ook een garage/carport volgens artikel 2.3. In de achtertuinstrook zijn buiten de bijgebouwen, eveneens toegelaten: tuinornamenten, barbeques, tuinmuren, afsluitingen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om het gebouw te bereiken.

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn onontbeerlijk om de privacy op de kavels te garanderen.	Zijn max. 1m hoog tussen de voortuinen en max. 2m hoog langsheen de overige grenzen. Zijn niet toegestaan: betonplaten hoger dan 40cm, golfplaten, prikkeldraad en schrikdraad.

