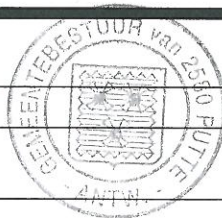


AANGEPASTE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 t.e.m. 18, BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING BETREFFENDE EEN PERCEEL GELEGEN:

**PUTTE 3^oafd. / PEULIS, OUDE PUTSEBAAN - BAKKERIJWEG,
SECTIE A Nr. 73 G2 – SECTIE D Nr. 109 Z3**

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING



Gevoegd bij besluit Schepencollege
van : **10 MAART 2014**

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

2013/V-013

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier ongewenst. In de omgeving staat een mix van zowel vrijstaande als gekoppelde ééngezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	Eéngezinswoningen, met inbegrip van een zorgwoning, worden toegelaten op loten 1 t.e.m. 18 . Loten 1 t/m 16 zijn bestemd voor halfopen bebouwing. Loten 17 en 18 zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Loten 7 t/m 16 zijn af te werken als één architecturaal geheel. Voor loten 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 moet een garage/car -port ingeplant worden in de zijtuinstrook, zoals afgebeeld op het verkavelingsplan. Voor de andere loten (1, 2, 3, 6, 7, 12, 13 en 18) dienen de garages voorzien te worden in het hoofdgebouw.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. De toelating tot een complementaire bedrijvigheid kan pas via de procedure tot wijziging van verkaveling op basis van een concreet dossier.	Een complementaire bedrijvigheid is niet toegestaan.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De functie van tuin moet in deze zone primeren. Bebouwing en verharding dienen	In de tuinzone achter de woning wordt slechts één bijgebouw toegelaten, in de vorm van een tuinhuis.

in deze strook te worden beperkt voor een optimale infiltratie van oppervlaktewater.	Het bijgebouw zal max. 10m² groot zijn. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.
--	---

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor een maximale dieptewerking ten voordele van de privacy. Door de zijdelingse grenzen te definiëren en door voldoende diepe tuin te voorzien, 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 breedte en oppervlakte maximaal benut. Langsheen de Oude Putsebaan wordt zo een geleidelijke overgang van hoge naar lage bouwdichtheid gecreëerd.	Halfopen bebouwing op loten 1 t.e.m. 16, onderling te koppelen op hun gemeenschappelijke grens, zoals afgebeeld op het verkavelingsplan. Vrijstaande woningen op loten 17 en 18.
De gekozen typologie is klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.	De gebouwen hebben maximaal twee bouwlagen. Een kruipkelder of kelderverdieping zijn niet toegestaan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.
Van deze maten kan niet worden afgeweken omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de omgeving.	De voorgevelbreedte bedraagt minimaal 7.00m en maximaal deze van de inplantingszone.
Dit voorschrift laat toe om een monotoon uitzicht van de gevel te doorbreken.	De bouwlijn wordt bepaald zoals afgebeeld op het plan. De voorgevel moet over een afstand van min. 4.00m samenvallen met deze bouwlijn. De overige delen van de voorgevel mogen zich bevinden op een afstand van max. 50cm achter deze lijn

Deze afmetingen sluiten naadloos aan met de woningen uit de omgeving.	én ermee evenwijdig lopen. De voorgevel van de garage/carport in de zijtuinstrook ligt 5.00m achteruit t.o.v. deze van de woning. De achtergevel ligt min. 9.00m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook. LOTEN 1 en 2: Het gelijkvloers is max. 17.00m diep, de verdieping is min. 9.00m en max. 13.00m diep, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. LOTEN 3 t.e.m. 18: Het gelijkvloers is max. 13.00m diep, de verdieping is min. 9.00m en max. 13.00m diep, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De zijdelingse stroken voor vrijstaande gevels bedragen minimaal 3.00m.
--	--

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. Bij voorkeur te kiezen in relatie met de aanpalende woningen.	GABARIT LOTEN 1 en 2: De kroonlijsthoogte bedraagt: - aan de voorgevel: max. 6 m ; - tussen een diepte van min. 9.00m en max. 13.00m: min. 3.50m – max. 6 m - tussen 13m en 17m: min. 3.0m en max. 3.50m; GABARIT LOTEN 3 t.e.m. 16: De kroonlijsthoogte bedraagt: - aan de voorgevel: max. 6 m ; - tot een diepte van 9.00m: idem - tussen min. 9.00m en max. 13.00m: min. 3.50m – max. 6 m GABARIT LOTEN 17 t.e.m. 18: De kroonlijsthoogte bedraagt: - aan de voorgevel: min. 3.00m, max. 6,50m ; - tot een diepte van 9.00m: idem - tussen min. 9.00m en max. 13.00m: min. 3.00m – max. 6.50m Voorste en achterste kroonlijst kunnen een verschillende hoogte hebben. Bij dubbelwoningen is verplicht een zadeldak op te richten, hierdoor zijn gabarit en dakvorm hetzelfde. VLOERPEIL Zal gelegen zijn op max. 30cm boven het niveau van de straat.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De klassieke materialen die in deze streek doorgaans gebruikt worden. De bedekkingen van een plat dak zijn niet zichtbaar vanaf de begane grond en beïnvloeden een uitzicht niet. In de directe omgeving zijn er dakvormen van elk type aanwezig. In geval van schuin dak is het dak van lot 3 af te werken als een half schilddak of Hollands dak. Deze post wordt voorzien in het kader van een ecologisch verantwoord energiegebruik.	MATERIALEN a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering 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. c. Platte daken: de daartoe bestaande geëigende materialen zijn toegelaten (enkel mogelijk voor loten 17 en 18 vrijstaande bebouwing) Op veranda's en afdaken zijn doorschijnende kunststoffen toegestaan. DAKVORM - helling tussen 0° en 45°. De zijgevel van lot 3 mag niet als puntgevel worden uitgevoerd, maar is op zolderniveau verplicht in dakvorm af te werken. - hellende daken zijn enkel toegestaan op de delen met een verdieping. - voor de loten 1 t/m 16 is een zadeldak verplicht met een dakbasis van 9m en voor beide woningen in half-open verband gelijk en onder 45° waarbij de nok evenwijdig met de as van de weg dient voorzien te worden. GEVELUITZICHT Blinde buitenmuren zijn niet toegestaan. De halfopen bebouwing moet minimaal 3 lichttrekkende gevels hebben. Een garagepoort in de voorgevel is toegestaan vanaf een voorgevelbreedte van 7m en aansluitend aan de zijde van de verplichte garage/carport in de zijtuinstrook.. Ze neemt maximaal de helft van de gevelbreedte in. Uitsprongen in de gevelvlakken zijn toegelaten maar worden begrensd tot de inplantingszone van het gelijkvloers. Het plaatsen van zonnepanelen of panelen voor fotovoltatische cellen is toegestaan in het meest zuidelijke dakvlak van het hoofdgebouw. Alle vrije gevels dienen op een esthetische wijze te worden afgewerkt. NOTA: Er moet over gewaakt worden dat loten 7 t/m 16 op architecturaal vlak, dakvorm, kroonlijsthoogte, de materiaalkeuze, enz. één harmonieus geheel vormen.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW IN DE ACHTERTUINSTROOK

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw wordt los van het hoofdgebouw opgericht.	Deze constructie wordt opgericht op minstens 5.00 meter achter de strook voor hoofdgebouwen en op minimum 1.00meter van al de perceelsgrenzen. De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximum 10m² .

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt zodat het hogere hoofdgebouw steeds beeldbepalend zal zijn.	De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is max. 2.10 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 3.00 meter. Te bouwen met een plat dak of een schuin dak met maximale helling van 45°.

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 met gevels in niet herbruikt hout. Schuine daken zijn te bedekken met pannen, (kunst-) leien, zink, koper en dakvilt.

2.3. VOORSCHRIFTEN GARAGES IN DE ZIJTUINSTROOK

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit is de strook tussen de zijgevels van de gebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen.	Garages/car-ports in de zijtuinstrook zijn verplicht op te richten op loten 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17. Inplanting zoals voorzien op het verkavelingsplan. De voorgevel van de garage in de zijtuinstrook ligt 5.00m achteruit t.o.v. deze van de woning. Ingeval van een car-port dient het deel op de perceelsgrens gebouwd als klassieke scheiding, zijnde een muur in metselwerk, <u>zijde car-port verplicht in gevelsteen</u> .

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Te bouwen met een plat dak. Kroonlijsthoogte max. 3.00m

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Te bouwen in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Ingeval van een car-port dient het deel op de perceelsgrens gebouwd als klassieke scheiding, zijnde een muur in metselwerk, <u>zijde car-port verplicht af te werken met gevelsteen.</u>

2.4. 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.	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 ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Zaken m.b.t. duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle elementen met betrekking tot alternatieve energievoorzieningen zijn toegestaan voor zover ze geïntegreerd kunnen worden op of aan het gebouw en geen hinder veroorzaken t.o.v. de omliggende percelen.
Teneinde schade bij eventuele wateroverlast te vermijden.	<u>Ondergrondse lokalen of brandstoftanks worden niet toegestaan. Kruipkelders zijn van het type “overstroombaar”.</u>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein dat vooraan op straatniveau ligt en vervolgens licht afhelt naar de Waversebeek toe. Om te bouwen of om het terrein aan te leggen dienen er geen ingrijpende grondwerken te gebeuren, enkel deze om een toegang te verzekeren en voor het profileren van de voortuinstrook.	Reliëfwijzigingen worden in principe niet toegestaan. Enkel het profileren en spreiden van de gronden bij wijze van overgang tussen de bestaande niveaus is toegelaten. Uitgravingen zijn enkel toegestaan in de voortuinstrook ter breedte van de oprit, parking en voetpad.

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.	In de voortuin mag max. tot 50% worden verhard is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten om de woning te bereiken, met een oprit, voetpaden en met maximaal één autostaanplaats met een maximum van 50%. De autostaanplaats mag max. 18m² groot zijn. De oprit mag maximaal 5m breed zijn. 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 voor- en zijtuinen zijn in principe vrij van constructies, behalve tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om het gebouw te bereiken. Enkel de loten die besproken zijn in puntje 2.3 hebben een garage of car-port in de zijtuinstrook. 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. Deze dienen te gebeuren door gebruik te maken van levende hagen.	AFSLUITINGEN TUSSEN PRIVATE PERCELEN Enkel open draadafsluitingen en levende hagen zijn toegestaan.