

**AANGEPASTE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN DOOR COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN PUTTE**
DOSSIERNR: OMV_2025154714 - VK2026_1 Weynesbaan 177A en 177B (3/A/185Z3,
kavels 1 en 2)

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN - OMV2025154714

loten: Lot 1, Lot 2 - Eengezinswoning
Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Het perceel is voldoende groot om 2 volwaardige eengezinswoningen op te richten.	De verkaveling voorziet in de inplanting 2 bouwkavels voor halfopen bebouwing. • Kavel 1: 305m² • Kavel 2: 333m²

Volume

Toelichting	Voorschrift
Er wordt een groot deel van het bouwvolume ingenomen om te voldoen aan de huidige isolatie en ventilatie normen. Het maximaal gabarit van de woningen is terug te vinden op het plan met profielen.	Vloerpeil: Vloerpeil ligt ±30cm boven de as van de aanpalende weg Weynesbaan ter hoogte van het profiel AA. Met deze hoogte wordt er rekening gehouden met het huidige maaiveld over het volledige perceel en de aanpalende percelen. Het afgewerkte vloerpeil wordt vastgelegd op 9,30m 9,20 m TAW-hoogte. Gevelbreedte: • Maximale voorgevelbreedte 8 m zoals weergegeven op het verkavelingsplan. • Minimale voorgevelbreedte 7 m. • De achterste bouwlijn wordt vastgelegd op max- 10,03 meter t.o.v. de voorgevelbouwlijn. • De achterste bouwlijn op de verdieping wordt eveneens vastgelegd op 10,03m van de voorgevelbouwlijn. In de bouwzone voor achterbouw (driehoekige rode zone op het verkavelingsplan) mag eventueel een luifel en/of een overdekt terras (waarvan alle zijdes open zijn) voorzien worden. De maximale hoogte van deze luifel of overdekt terras bedraagt 3,5 m, gemeten vanaf de vloerpas van de woning. De

	luifel/het overdekt terras worden uitgevoerd met een plat dak.
--	--

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De ruimte onder het dak mag dienstdoen als woonruimte.	Max. 11,52m 11,00 m boven de afgewerkte vloerplas. De gekoppelde woningen hebben dezelfde nokhoogte. De eerst vergunde bouwaanvraag bepaalt het gabarit. Per blok van gekoppelde woningen zullen de nokhoogte, de kroonlijsthoogtes, de dakvorm en de dakhelling in overeenstemming zijn met elkaar om een harmonieus geheel te vormen.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Architecturale vrijheid van de ontwerper.	Kroonlijsthoogte ligt min. 6,00 m en max. 6,50 m boven de afgewerkte vloerplas. De gekoppelde woningen hebben dezelfde kroonlijsthoogtes ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens. De eerst vergunde bouwaanvraag bepaalt het gabarit.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het gebruik van alternatieve energiebronnen moet aangemoedigd worden. Het gebruik van groene energiebronnen zoals PV-panelen en zonneboilers dragen hiertoe bij.	Dakvorm: <u>In de bouwzone (tot 10,03 m bouwdiepte):</u> zadeldak op hoofdvolume met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn, plat dak is ook toegestaan op gelijkvloerse uitbouwen binnen de bouwzone. <u>In de bouwzone voor achterbouw:</u> plat dak (voor een open overdekt terras en/of luifel) Dakhelling max. 45° Dak uitbouw: balkons, loggia's zijn enkel toegelaten mits ze voldoen aan volgende voorwaarden: 1. gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 1/3 gevelbreedte. 2. afstand tussen constructie eenheden onderling en tot de zijgevels is minimum 1,00m 3. de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m (kroonlijst inbegrepen). Kwalitatieve uitvoering is vereist.

	Fotovoltaïsche panelen, panelen voor zonneboilers zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: Plat dak: tot maximaal 1 meter boven de dakrand. Hellend dak: volgens de helling van het dakvlak.
--	--

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De verkaveling is gelegen aan een straat gekenmerkt door open en halfopen bebouwingen, met residentieel karakter. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	<u>Hoofdbestemming:</u> Eengezinswoning in halfopen bebouwing met inbegrip van een zorgwoning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. <u>Nevenbestemming:</u> Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht 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 vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. 3° de uitbating is niet verkeersgenererend. Samenvoegen van 2 gekoppelde halfopen bebouwingen voor één eengezinswoning in open bebouwing is enkel mogelijk mits bijstelling van de verkaveling d.m.v. een aanvraag tot omgevingsvergunning.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die in harmonie zijn met het landschap. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie zijn met de omgeving.	Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op een perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geverfd of (geverfde) bepleistering, eventueel te combineren met andere materialen als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent (bv. hout of metaal). Dakbedekking zadeldak: dakpannen of leien.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Zoals weergegeven op het verkavelingsplan en plan met terreinprofielen.	De bouwlijn zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De bouwlijn werd vastgelegd op 6,00m uit de rooilijn van de Weynesbaan, zoals ingetekend op het verkavelingsplan. De inplanting van de voorgevel is verplicht op de voorgevelbouwlijn. De bouwdiepte van het hoofdgebouw op het gelijkvloers wordt vastgelegd op maximaal 10,03 m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De maximale bouwdiepte op de 1ste verdieping van het hoofdgebouw is maximaal 10,03 m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. In de bouwzone voor achterbouw (driehoekige rode zone op het verkavelingsplan) mag eventueel een luifel en/of een overdekt terras (waarvan alle zijdes open zijn) voorzien worden. De maximale hoogte van deze luifel of overdekt terras bedraagt 3,5 m, gemeten vanaf de vloerplaat van de woning. De luifel/het overdekt terras worden uitgevoerd met een plat dak. Bouwvrije zijtuinstrook: Wordt vastgelegd op min. 3,00 m. (zie verkavelingsplan)

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Het maximaal benutten van het bebouwbaar volume.	Minimum 2 bovengrondse bouwlagen en een zolderverdieping voor het hoofdvolume van de woning . De zolderverdieping mag aangewend worden als woonruimte.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Door de opgelegde normen betreffende isolatie, verluchting ed. gaat er steeds meer bewoonbaar volume teniet. Een kelder kan hierbij een oplossing bieden om al de nodige technieken in onder te brengen of dienstdoen als berging.	Binnen de strook voor hoofdgebouwen (tot bouwdiepte van 10,03 m) kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Deze heeft als functie opslag en/of technische ruimte. Wonen is in géén geval toegestaan.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Garages, carports en bijgebouwen. Carports kunnen voorzien worden in de zijtuinstrook daar waar aangeduid op het verkavelingsplan.	Geen inpandige garages toegelaten. Geen carports in de zijtuinstrook toegelaten. Garages onder het niveau van de straat zijn verboden. Een garage kan inpandig voorzien worden. Een carport in de zijtuinstrook. De inplanting van carport: De voorbouwlijn van de carport ligt 1,00m achter de voorbouwlijn en heeft een maximale bouwdiepte van 6,00m.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen in de achtertuintrook moeten beperkt blijven tot de strook voor hoofdgebouwen. Buiten deze zone In de achtertuin kan een beperkt niet-overdekt terras tot maximum 32 m² 30 m ² aangelegd worden. Indien niet waterdoorlatend wordt het regenwater afgevoerd naar de tuin waar onmiddellijke infiltratie in de bodem mogelijk is. Alle verhardingen worden uitgevoerd in hoogwaardige waterdoorlatende materialen. Tenzij dit om redenen zoals bodemkenmerken, stabiliteit, draagkracht of milieuwetgeving niet mogelijk is.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Parkeren voorzien op eigen terrein.	Per woongelegenheden dient er minimum 1 parkeerplaats te worden voorzien op het eigen terrein.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het inrichten van de voortuinstrook als tuin geeft een groener karakter aan het straatbeeld. Verharding voor het parkeren van de wagen(s) op eigen terrein is toegelaten. Bij de intekening van de opritten op het verkavelingsplan werd rekening gehouden met de bestaande middenberm van de Weynesbaan, zodat deze middenberm op het openbaar domein niet moet aangepast worden voor de aanleg van de opritten voor de kavels in deze verkaveling.	- Minimaal 50% van de voortuinzone moet als tuin ingericht worden met beplantingen. De overige zone mag enkel verhard worden indien deze waterdoorlatend is. - Behoudens de toegestane verhardingen dient de voortuin groen aangelegd te worden. - Per perceel is slechts één oprit toegelaten en eveneens voetpaden. De maximale breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn bedraagt maximaal 3,50m. Ter hoogte van de voorste perceelgrenzen van de kavels dienen de opritten aangelegd te worden op de locaties zoals ingetekend op het verkavelingsplan.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter van de omgeving behouden.	In te richten als tuin met voldoende beplantingen . Er wordt aangeraden om ook een aantal inheemse planten/bomen/struiken te voorzien.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstrook moet gevrijwaard blijven van bouwwerken.	Behoudens een brievenbus, verhardingen en toegelaten afsluitingen is het oprichten van verdere constructies verboden. Een wadi in de voortuin conform het vrijstellingenbesluit is toegestaan op min. 1 m van de perceelgrenzen.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn.	Aan te leggen als tuin, indien verhardingen dienen deze waterdoorlatend te zijn en enkel in functie van een tuinpad en/of een autostaanplaats of het oprichten van carport. De totale lengte van de oprit (inclusief de lengte van 1 autostaanplaats in de zijtuinstrook) is max. 12 m gemeten vanaf de voorste perceelgrens van de kavel. Alle verhardingen worden uitgevoerd in hoogwaardige waterdoorlatende materialen. Tenzij dit om redenen zoals bodemkenmerken, stabiliteit, draagkracht of milieuwetgeving niet mogelijk is. De niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin hebben een gezamenlijke oppervlakte van max. 40 m².

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter van de omgeving behouden.	De niet-bebouwde en de on verharde delen van deze zone worden aangelegd als tuin met onder andere streekeigen beplanting (bv. bodembedekkers, vaste planten , struiken en/of laag-en meerstammige bomen,...).

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Carport is toegelaten, deze kan eveneens dienstdoen als fietsenberging. Groendaken zijn toegelaten.	Carports zijn toegelaten in de zijdelingse zijtuinstroken. Maximumkroonlijsthoogte 3,00m. Inplanting: 1,00m achter de voorbouwlijn met een maximale bouwdiepte van 6,00m. Materiaal: hout of staal/aluminium. Uitgevoerd met een plat dak, dakbedekking vrij te kiezen. De zijtuinen zijn in principe vrij van constructies, behalve voor eventuele afsluitingen, verhardingen, trappen en hellingen nodig om het gelijkvloers niveau van de woning te bereiken.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De achtertuintrook dient hoofdzakelijk te worden ingericht als tuin.	Verhardingen in de achtertuintrook moeten beperkt blijven tot een terras met een oppervlakte van maximum 32m² 30 m² en eventueel een tuinpad. Indien niet waterdoorlatend wordt het regenwater afgevoerd naar de tuin in een onverharde zone waar onmiddellijke infiltratie in de bodem mogelijk is. Alle verhardingen worden uitgevoerd in hoogwaardige materialen. De niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin, hebben een gezamenlijke oppervlakte van max. 40 m².

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter van de omgeving behouden.	De tuin zone wordt als tuin ingericht. Alle nieuw-aan te leggen beplanting uitgevoerd met streekeigen bodembedekkers, struiken en bomen. De niet-bebouwde en de onverharde delen van deze zone worden aangelegd als tuin met onder andere streekeigen beplanting (bv. bodembedekkers, vaste planten, struiken en/of laag-en meerstammige bomen,...).

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Maximum totale oppervlakte van de bijgebouwen werd beperkt tot 9,00m² om het open karakter van de tuin te garanderen.	Vrijstaande bijgebouwen: Bestemming tuinhuis/berging/serre/hok voor dieren, wonen is in géén geval toegestaan. Plat of hellend dak (max. kroonlijsthoogte 2,50m, maximale nokhoogte 3,50m). Max. grondoppervlakte = 9m². Inplanting op min. 1,00m van de zijdelings perceelsgrenzen en min 2,00 m van de achterste perceelsgrens. Het bijgebouw dient opgericht in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw of in hout.

	Serres en afdaken in glas of doorschijnend/doorzichtig kunststof met een metalen of houten constructie zijn ook toegelaten. In de achtertuinstrook zijn buiten de bijgebouwen, eveneens toegelaten: tuinornamenten, barbecues, afsluitingen, verhardingen, trappen en hellingen nodig om het gelijkvloers niveau van de woning te bereiken. De niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin hebben een gezamenlijke oppervlakte van max. 40 m². Een wadi in de achtertuin conform het vrijstellingenbesluit is toegestaan op min. 1 m van de perceelgrenzen en op min. 2 m van de scheidingsgracht.
--	---

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Levende hagen uit streekeigen groen. Zwarte draadafsluiting voor een zekere uniformiteit in de tuinzones van de verkaveling. Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. Draadafsluitingen die bekleed worden met doeken of doorweven worden met strips worden niet als een open draadafsluiting aanzien. De voorkeur gaat uit naar levende hagen, al dan niet gecombineerd met een draad/draadgaas met betonnen plint.	Levende hagen. Zwarte draadafsluiting met zwart geplastificeerde metalen stijlen al dan niet met een betonplaat van max. 0,50m aan de grond. AARD Langsheen de perceelsgrenzen mogen enkel levende hagen en open draadafsluitingen (waar men kan doorkijken) geplaatst worden. AFMETINGEN Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn kan een open afsluiting (waar men door kan kijken, bv. paal met draadafsluiting) van max. 2 m hoog en/of een haag met een hoogte van max. 1 m toegestaan worden. Voor het overige deel van het terrein mogen de afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden. De afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag, te plaatsen op min. 0,5 meter afstand van de perceelsgrens of op de perceelsgrens (mits akkoord van de buur), en/of uit een paal met draadafsluiting, eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,4 meter hoog. De afsluiting bekleed met textiel is niet toegestaan.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Met het oog op privacy moet het mogelijk zijn om de eigendom af te bakenen tegen inkijk, ongewenste bezoekers e.d. Om het groene karakter te behouden geniet het aanplanten van een haag de voorkeur.	Alle nieuw aan te leggen beplanting worden uitgevoerd met streekeigen bodembedekkers, struiken, planten en/of hoogstammige bomen.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing. Gelet op het feit dat het hier om een relatief vlak terrein gaat, zijn grote reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Niet van toepassing. Er mogen geen belangrijke reliëfwijzigingen uitgevoerd worden, uitgezonderd voor de aanleg van een wadi en eventuele reliëfwijzigingen om de toegankelijkheid van de woningen te garanderen ter hoogte van de toegangspaden en opritten tot de woningen en ter hoogte van de terrassen aansluitend aan de achtergevel van de woningen.