

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOT 1

Woongebied en woongebied met landelijk karakter

Inplanting:

- De voorgevel van de woning dient 6m achter de voorste perceelgrens te worden voorzien of inpasbaar tussen de voorgevellijnen van de woningen op de aanpalende percelen
- Minstens 3m van de eigendomsgrens en minstens 6m van de gevel van de woningen op de aanpalende percelen

Bouwdiepte:

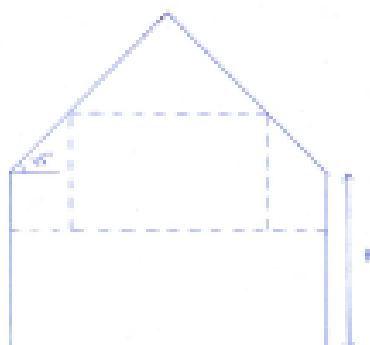
- Gelijkvloers maximaal 15m op voorwaarde dat de achtertuin minstens 10m diep is
- Verdieping maximaal 12m
- Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen de maximale bouwdiepte

Bouwhoogte:

- De aanbouw op het gelijkvloers kan een maximale hoogte van 3m30 bekomen, gemeten vanaf de vloerplas tot de dakrand.
- De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw kan maximaal 6m40 bedragen
- De kroonlijst- en nokhoogte van het aanpalende gebouw dienen te worden gevolgd

Dakvorm:

- Dakhelling maximaal 45°
- Dakoversteken en balkons kunnen maximaal 50cm uit het gevelvlak kragen
- Mits passend in de omgeving zijn platte daken toegelaten binnen de contouren van het maximale gabarit van een fictieve woning met zadeldak (zie illustratie)



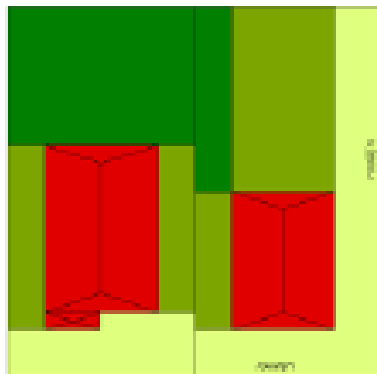
Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegelaten indien ze geplaatst worden onder volgende voorwaarden:

- De dakkapel wordt achteruitgeplaatst ten opzichte van het gevelvlak (de dakgoot en minstens 1 rij dakpannen dient dus door te lopen)
- De dakkapel is maximaal 1m20 hoog. Deze hoogte wordt gemeten tussen de onderzijde van de dakkapel (waar de kapel uit het dakvlak komt) tot onderkant van de dakopbouw van de kapel
- De dakkapel blijft minstens 1meter van de zijkanten van het dak verwijderd
- Bij open bebouwing kan de dakkapel een breedte krijgen van maximaal 1/2^{de} van de gevelbreedte; bij gesloten en halfopen bebouwing tot 2/3^{de} van de gevelbreedte
-

Voortuin vs zijtuin vs achtertuin

- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de voortuin, de zijtuin en de achtertuin:
- **Voortuin** = gedeelte van het perceel dat tussen de voorgevellijn en de straat ligt
- **Zijtuin** = gedeelte van het perceel dat ter hoogte van een zijgevel ligt, tussen de voorgevel en de achtergevel.
- **Achtertuin** = tuingedeelte van het perceel dat geen voortuin of zijtuin is



- woning
- voortuin
- zijtuin
- achtertuin

Overdekte vs niet-overdekte constructies

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen overdekte constructies (bijvoorbeeld pergola, tuinhuis,...) en niet-overdekte constructies (zwembad, vijver, terras,...). Onder de niet-overdekte constructies worden alle zaken meegeteld waarbij de hoogte lager is dan 1m50 (bijvoorbeeld een klein kippenhok).

Losstaande bijgebouwen

In de zij- en achtertuin mogen losstaande bijgebouwen worden geplaatst zonder vergunning op voorwaarde dat:

- De oppervlakte van het nieuwe bijgebouw (+ de oppervlakte van eventueel bestaande losstaande bijgebouwen) bedraagt maximaal 40m²
- Afstand tot de perceelgrens: minstens 1meter in de achtertuin en minstens 3 meter in de zijtuin
- Afstand tot de woning: minimaal 2 meter en maximaal 30 meter
- Hoogte: maximaal 3m50

Het plaatsen van losstaande bijgebouwen in de voortuin is niet toegelaten.

Verhardingen en niet-overdekte constructies

In de zij- en achtertuin mogen verhardingen en niet-overdekte constructies (zwembad, vijver, zwembad, vijver,...) worden geplaatst zonder vergunning op voorwaarde dat:

- De oppervlakte van de nieuwe niet-overdekte constructie (+ de oppervlakte van eventueel bestaande verhardingen en niet-overdekte constructies) bedraagt maximaal 80m²
- Afstand tot de perceelgrens: minstens 1meter
- Afstand van de woning: maximaal 30 meter
- Deze oppervlakte is exclusief de oppervlakte aan verhardingen in de voortuin en exclusief de strikt noodzakelijke verhardingen (toegang naar een garage of voordeur)

Het aanleggen van verhardingen in de voortuin is steeds vergunningsplichtig, tenzij het gaat om het heraanleggen van reeds vergunde verhardingen of het aanleggen van strikt noodzakelijke verhardingen (inrit naar garage en pad naar de voordeur)

Afsluitingen

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gesloten en open afsluitingen.

In de zij- en achtertuin zijn zowel open als gesloten afsluitingen toegelaten tot een hoogte van 2 meter

In de voortuin zijn gesloten afsluitingen toegelaten tot een hoogte van 1 meter en open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter.

Toegangspoorten zijn wel steeds toegelaten tot een hoogte van 2 meter.

In het geval van beek/gracht of waterloop

De constructies dienen minimaal 5 meter van het talud van de waterloop verwijderd te blijven.

Andere zaken zoals speeltoestellen, barbecues, airco's, schoorstenen, schotelantennes,... zijn terug te vinden in het vrijstellingsbesluit zelf (probeer ctrl + F om op trefwoord te zoeken)

<https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1019373.html>

Groen/terreinindex

Voor wat betreft het onbebouwd gedeelte, dient rekening te worden gehouden met een groen/terreinindex in de zij- en achtertuin van 0.8 en in de voortuin van 0.5. Dit betekent:

- In de voortuin kan maximaal 50% van de oppervlakte worden verhard (opgelet: ook waterdoorlatende verharding dient te worden meegerekend in de verharde oppervlakte). Minstens 50% van de oppervlakte van de voortuin dient dus groen te blijven.
- In de zij- en achtertuin samen kan maximaal 20% van de oppervlakte worden aangelegd als terras, zwembad, zwembijver, tuinhuis, poolhouse,... Minstens 80% van de oppervlakte van de zij- en achtertuin dient dus groen te blijven.

$$\text{Berekening groen/terreinindex} = \frac{\text{Oppervlakte groen}}{\text{Oppervlakte voortuin OF zij- en achtertuin (groen+verhardingen)}}$$