



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN VOOR WONINGBOUW

Dossiernummer : **A2022/27 OMV**
OMV_2022142231

Grond gelegen te **Balen, Gooreersels zn**

Kadastrale gegevens : afdeling 1 sectie E nrs. 2232R, 2232T, 2232V, 2232W en 2234F

Voor de loten : 1, 2, 3 en 4.

De loten 5, 6, 7 en 8 zijn uitgesloten.

Gevoegd bij de verkavelingsvergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van dd. 31/05/2023

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) **Aaneengesloten gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
- 2) **Achtergevelbouwlijn** : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- 3) **Balkon** : open uitsprong, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit een kamer in het gebouw;
- 4) **Bouwvrije Voortuinstrook** : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 5) **Bouwvrije zijtuinstrook** : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande gevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
- 6) **Carport** : open, overdekte constructie voor parkeergelegenheid;
- 7) **Dakbasis** : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 8) **Dakkapel** : uitbouw op een dak met één of meer ramen;
- 9) **Dakterras** : (deel van) een dak van een gebouw dat is aangelegd om erop te verblijven;
- 10) **Dakvlakvenster** : in het dakvlak liggend venster;
- 11) **Duplex** : bouwlaag in een meergezinswoning die met een interne trap verbonden is met de eronder gelegen aangrenzende bouwlaag en daarmee één functioneel geheel vormt;
- 12) **Gegroepeerde bebouwing** : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
- 13) **Gekoppelde bebouwing** : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 14) **Huizenblok** : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 15) **Kopgebouw** : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als voorgevel is afgewerkt;
- 16) **Uitbouw** : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 17) **Voorgevelbouwlijn** : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
- 18) **Vrijstaande gevel** : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd
- 19) **Vrijstaand gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
- 20) **Zadeldak** : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen;

1.02. INTERPRETATIE VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Zowel wat de gevel- en de dakmaterialen als de kroonlijsthoogte en dakhelling betreft, dient binnen één huizenblok een harmonie in materiaalgebruik, hoogten en dakhellingen te worden nagestreefd. Daartoe zullen alle gevelmaterialen en zichtbare constructiedelen van de gebouwen van eenzelfde bouwblok onderling een harmonisch geheel moeten vormen.

1.03. AFWIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte en de dakvorm (helling en nokhoogte) betreffen, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

1.04. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1° Dakkapellen

Gevalen waarin de oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak : enkel toegelaten bij vrijstaande bebouwing
- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 30° overschrijdt.

Plaatsing van oprichting:

- op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak
- op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel

Afmetingen:

- maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakkapel en een onderlinge afstand van ten minste 2m;
- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw

2° Dakterrassen

Dakterrassen in het dakvolume: de insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2m.

Dakterrassen op de eerste verdieping zijn toegelaten op minimum 1,90m uit de zijdelingse perceelsgrenzen en op voorwaarde dat een terrasafsluiting wordt aangebracht , bestaande uit hout, metaal en/of veiligheidsglas. Indien buiten het bouwvolume mag deze terrasafsluiting niet hoger zijn dan 1,20m.

Dakterrassen in de dakverdieping buiten het bouwvolume zijn niet toegelaten.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) uit de voorgevel:

Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid

a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur

b) Luifels: maximumuitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau

2) uit de vrijstaande zijgevel:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden

3) uit de achtergevel:

a) Terrassen, balkons : maximum uitsprong 2m op ten minste 2m afstand van elke perceelsgrens

b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden

b) Bij vrijstaande bebouwing:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden

4° Erfscheidingen

Afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg,

Groenblijvende hagen of draadafsluiting met groen genieten de voorkeur.

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naar de ingangen, 0,50m niet overschrijdt;

2) in de zijtuinstrook:

- vanaf de voorgevelbouwlijn : een hoogte van maximum 1m
- vanaf 5m achter de voorgevelbouwlijn : een hoogte van maximum 2m
- materialen : draad, hout , baksteen of sierbeton

3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:

- bij vrijstaande bebouwing : tot 10m achter de achtergevelbouwlijn, met een maximumhoogte van 2m, in draad, hout of sierbeton
- bij gekoppelde bebouwing en kopgebouwen: een afsluitingsmuur is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m in draad, hout , baksteen of

sierbeton. Voor de overige perceelsgrenzen tot 10m achter de achtergevelbouwlijn draad, hout of sierbeton, met een max.hoogte van 2m

- bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve kopgebouwen: afsluitingsmuren met een maximum hoogte van 2m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen in draad, hout, baksteen of sierbeton. Voor de overige perceelsgrenzen tot 10m achter de achtergevelbouwlijn draad, hout of sierbeton, met een max.hoogte van 2m

5° Hellende op- en afritten

In de voor-, en zijtuinstroken: verboden

Binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : toegelaten tot op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen

6° Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht worden dan het trottoirniveau

7° Autogarages en carports in de bouwvrije stroken (*):

Zoals voorzien op het verkavelingsplan:

a) Plaatsing :

In de zijtuinstroken:

- De voorgevel op ten minste 5m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook, voor lot 4 zoals aangeduid op het verkavelingsplan
- Een zijgevel op de perceelgrens

b) Bouwhoogte :

- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : max. 3m

c) Gevelmaterialen:

- gevels op te trekken in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. De autobergplaats dient complementair te zijn met het hoofdgebouw, ook qua vorm en afwerking in gelijkaardige volwaardige gevelmaterialen op te trekken

d) Dakvorm:

- Plat dak

8° Zonnepanelen en puntvormige elementen

De voorziening van zonnepanelen geïntegreerd in of op de hellende daken is toegelaten.

De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m. In de bouwvrije stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.

Puntvormige elementen (bv. dakantennes, schoorstenen, ed.) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt zijn van omvang en van hoogte.

In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1m boven de max. toegelaten bouw en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.

9° Nevenbestemmingen

De nevenbestemmingen zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De max. oppervlakte bedraagt 100m² en max. 1/3de van het gebouwde volume. Uitsluitend zelfstandige beroepen of hobbyactiviteiten zijn toegelaten waarvan de uitvoerder hiervan tevens de bewoner is van deze woning. Voorbeelden zijn, een kapsalon, verzekeringsmakelaar, klein kantoor, schoonheidsspecialiste, kunstschilder. De activiteit mag geen bijkomende verkeersdruk of parkeerbehoefte veroorzaken (max. een paar wagens per dag).

10° Wijzigingen

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken

of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.

2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn onvoldoende groot om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

2.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, 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 100m²; 3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder 4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn.

2.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de aangeduide strook voor binnenplaatsen en tuinen moeten voorzien worden. Hierdoor is een tuinzone van min. 10 m gegarandeerd. Een strikte scheiding van bestemming is aldus nodig.	Loten 1 en 2: Enkel constructies met functies zoals bergplaatsen, hokken en tuinhuisjes zijn mogelijk waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt en met een max. 75m². Loten 3 en 4: Behoudens constructies voorzien in artikel 4.3 geen bijgebouwen toegestaan.

2.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet-bebouwd gedeelte van een kavel omvat het gedeelte van de kavel dan niet ingenomen wordt door hoofd- en bijgebouwen Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen (met inbegrip van openluchtwembaden gezien deze deel uitmaken van de tuinuitrusting).	Aard: Private tuinen Omvang: het volledige niet-bebouwde deel van het perceel

3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

3.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om bebouwing in open bebouwingsvorm te voorzien.	Open bebouwing met de zijgevels op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel, en zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

3.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet afgeweken worden gezien deze een constante vormt in de verkaveling. Hierdoor wordt een eenduidige bouwlijn en bewust ritme verkregen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : Loten 1, 2 en 3 : maximum 17diep. Lot 4 : binnen de strook voorzien op het verkavelingsplan De voorgevels dienen samen te vallen met de voorgevelbouwlijn.

3.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	GABARIT Bouwhoogte (van maaiveld tot kroonlijst) - maximaal 7m voor een plat dak - max. 6,5m voor een hellend dak BOUWRUIMTE/BOUWVOLUME Nokhoogte maximaal 11m

3.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Zolang het om eigentijdse, esthetische en duurzame materialen gaat: betonpanelen en golfplaten zijn dan ook uitgesloten. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

3.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven (vanaf 10m achter de zone voor hoofdgebouwen) en verder hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan.

3.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3m, en maximum 6m indien een zadeldak wordt voorzien.

3.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Dakvorm: - gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak - overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°

3.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Het niet bebouwde gedeelte omvat het gedeelte van de kavel dat niet ingenomen is door het hoofdgebouw en de afzonderlijke bijgebouwen. Het kan worden ingedeeld in verschillende zones:

4.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Omdat zwembaden deel uitmaken van de normale tuinuitrusting kunnen deze onder specifieke voorwaarden aanvaard worden als ze de privacy niet in het gedrang brengen.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Openlucht zwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: - op min. 3m afstand van de perceelsgrens - max. oppervlakte van 50m² - ingegraven of max. 1,5m boven het maaiveld

4.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen, met uitzondering voor eventuele terrassen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

4.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin (tot op 3m van de zonegrens) mag een beperkte tuinberging (12m ²) opgericht worden, tot op 1m van de perceelsgrenzen en tot op 3m van de zonegrens, op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3m bedragen. Bij lot 4 kan deze tuinberging voorzien worden achter de voorgevelbouwlijn en op min. 10m van de hoogstamboom

4.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen zijn voldoende ruim en groen om de nodige privacy te garanderen. Om die reden worden bij voorkeur afsluitingen in draadafsluiting of groenblijvende hagen aanvaard. Andere afsluitingen zijn toegelaten cfr. 1.04 § 4 van de algemeen geldende voorschriften	Zie artikel 1.04 § 4 van de algemeen geldende voorschriften.