

Overzicht Stedenbouwkundige Voorschriften

<p>Oppervlakte</p>	<p><i>Rekening houdend met</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>de algemene richtlijnen geldend in woongebied met landelijk karakter</i> – <i>de landelijke omgeving, die een voldoende grote tuinzone vereist werd een maximale bouwzone uitgetekend.</i> <p><i>Gezien de gedeeltelijke ligging in overstromingsgevoelig gebied pluviaal dienen de toekomstige woningen zodanig geconcipieerd te worden dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ze voldoende beschermd zijn tegen wateroverlast 2. er voldoende ruimte wordt gelaten aan het water <p><i>Buiten deze zone zijn geen bijgebouwen toegestaan, ook niet indien deze vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht of kunnen gebeuren via een melding.</i></p>	<p>De bebouwbare oppervlakte van de <u>woningen</u> bedraagt (per woning) maximaal 110m².</p> <p>Bergingen dienen volledig geïntegreerd te worden in de woning. Losstaande bijkomende bijgebouwen zijn niet toegelaten.</p>
<p>Kroonlijsthoogte</p>	<p><i>Rekening houdend met wat voorkomt in de nabije omgeving. Zowel 1 woonlaag als 2 woonlagen komen voor, doch in de onmiddellijke omgeving gaat het enkel om woningen met gelijkvloerse verdieping en kamers onder dak</i></p> <p><i>De meest voorkomende dakvorm in de onmiddellijke omgeving is een hellend dak, doch iets verder, nog steeds binnen een straal van 100m en zichtbaar vanuit de verkavelingslocatie, is een recentere woning met plat dak aanwezig (Terdekdelweg 33).</i></p> <p><i>De optie voor een hellend dak of een plat dak wordt open gelaten - een platte dakvorm maakt het in principe bouwtechnisch gemakkelijker om de hedendaagse energienormen te respecteren. Een plat dak creëert bovendien ook een bijkomende buffer-mogelijkheid in het kader van de hemelwaterverordening nl. het voorzien van een groendak.</i></p> <p><i>Gezien de gedeeltelijke ligging in overstromingsgevoelig gebied pluviaal dienen de toekomstige woningen zodanig geconcipieerd te worden dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ze voldoende beschermd zijn tegen wateroverlast 2. er voldoende ruimte wordt gelaten aan het water 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Kroonlijsthoogte</u>: maximale kroonlijsthoogte, gemeten vanaf het gemiddelde niveau van het bestaande maaiveld ter hoogte van de bouwlijn bedraagt <ul style="list-style-type: none"> – Maximum 4,5m voor woningen met een hellend dak – Maximum 6,5m voor woningen met een plat dak • <u>Nokhoogte hellende daken</u>: volgens maximale dakhelling van 45°; dit komt neer op maximum ±4,60m boven de kroonlijsthoogte. • <u>Vloerplas</u>: wordt ingepast op een waterveilig peil boven het overstromingspeil = 48,36m. Zie toelichtingsnota van de architect -met bijbehorende principesnede en berekeningen - in <u>bijlage 1</u> bij de Motivatie nota en het Addendum B25, en de 'Snedes & Profielen'.

	<p>Het overstromingspeil van het terrein is gekend en gelijk aan 48,36m TAW (zie advies van de Provinciale Dienst Waterlopen d.d. 14/09/2023).</p> <p>In het project zijn de woningen geconcipieerd als ‘volledig onderstroombare’ paalwoningen, waarbij de inpassing van de vloerpas voorzien is op een waterveilig peil (+79cm) boven het overstromingspeil T100.</p> <p>We verwijzen hiervoor naar de toelichtingsnota van de architect -met bijbehorende principesnede en berekeningen - in <u>bijlage 1</u> bij de Motivatie nota en het Addendum B25.</p>	
Dakuitvoering	<p>Rekening houdend met wat voorkomt in de nabije omgeving. Zowel 1 woonlaag als 2 woonlagen komen voor, doch in de onmiddellijke omgeving gaat het enkel om woningen met gelijkvloerse verdieping en kamers onder dak</p> <p>De meest voorkomende dakvorm in de onmiddellijke omgeving is een hellend dak, doch iets verder, nog steeds binnen een straal van 100m en zichtbaar vanuit de verkavelingslocatie, is een recentere woning met plat dak aanwezig (Terdekdelleweg 33).</p> <p>De optie voor een hellend dak of een plat dak wordt open gelaten - een platte dakvorm maakt het in principe bouwtechnisch gemakkelijker om de hedendaagse energienormen te respecteren. Een plat dak creëert bovendien ook een bijkomende buffer-mogelijkheid in het kader van de hemelwaterverordening nl. het voorzien van een groendak.</p>	<p>Dakuitvoering</p> <ul style="list-style-type: none"> De dakvorm is vrij: Dakhelling: tussen 0 – 45°. De dakvorm van beide woningen dient wel gelijk te zijn (tweede bouwer volgt). Naargelang de gekozen dakvorm varieert de maximale kroonlijst tussen 4,50m (hellend dak) en 6,00m (plat dak) – zie ‘kroonlijsthoogte’ en profieltekeningen. In het dakvlak van hellende daken mogen rechtstaande vensters worden ingebouwd op minstens 0,5m achteruit t.o.v. het gevelvlak geplaatst en voor zover de breedte van deze vensters maximaal 2/3 van de betrokken gevel bedraagt. Een groendak is toegelaten. <p>Bij de verwezenlijking van de laatst vergunde woning hangt de keuze van de dakvorm af van de dakvorm van de eerder vergunde woning.</p>
Type gebouw	<p>Volgens wat voorkomt in de nabije omgeving zou er in principe voor vrijstaande woningen gekozen worden.</p> <p>Gezien echter een deel van het te verkavelen goed gelegen is binnen mogelijks overstroombaar gebied, en het bouwen dus indien enigszins mogelijk maximaal buiten de overstromingsgevoelig zone moet gebeuren, is in dit geval het clusteren van de 2 woningen hiertoe de enige haalbare oplossing.</p> <p>Het ontwerp Prup en de daarbijbehorende verordening scheidt hiertoe een bijkomend kader, gezien in de te herstructureren zone O-H-20, geldt dat zodra er meer dan één woning aangevraagd wordt en vergunbaar is</p>	<p>Eéngesinswoningen in half open bebouwing.</p> <p>Complementaire functies zijn niet toegelaten</p> <p>Het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers is toegestaan op alle dakvlakken van het hoofdgebouw, tot maximaal 1 meter boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.</p>

	<p>vanuit de normale woningdichtheid in de omgeving, deze woningen moeten geclusterd worden op het terrein in het kader van duurzaam waterbeheer.</p>	
Inplanting	<p>Rekening houdend met wat voorkomt in de omgeving.</p> <p>Rekening houdend met</p> <ul style="list-style-type: none"> – wat voorkomt in de omgeving – de algemene richtlijnen geldend in woongebied met landelijk karakter – de landelijke omgeving, die een voldoende grote tuinzone vereist – een inplanting buiten de overstromingsgevoelige zone werd een maximale bouwzone uitgetekend waarbinnen de woning moet ingepland worden. <p>Er wordt gekozen voor brede bouwvrije zijdelingse stroken voor meer ruimtegevoel en om een zekere doorkijk naar het achterliggende agrarisch landschap te behouden.</p>	<p>De woning moeten volledig worden ingeplant binnen de daartoe voorziene maximale bouwzone, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwlijn: min 10m uit de straatas • Breedte bouwvrije stroken: zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. • Bouwdiepte: zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.
Aantal bouwlagen	<p>Rekening houdend met wat voorkomt in de nabije omgeving en de ligging in overstromingsgevoelig gebied.</p>	<p>Aantal bouwlagen - maximum</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Geen</u> kelder • Gelijkvloerse verdieping = eerste bovengrondse bouwlaag • Eerste verdieping/verdieping onder dak = tweede bovengrondse bouwlaag
Materiaalgebruik	<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand komt. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Gevelmaterialen: Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving worden toegelaten.</p> <p>Dak: De materiaalkeuze is vrij voor zover de materialen in harmonie zijn met het hoofdvolume van de woning en met de omgeving.</p> <p>Bij de verwezenlijking van de laatst vergunde woning wordt bij de materiaalkeuze aandacht besteed aan een harmonieuze samenhang tussen de twee gebouwen en worden storende contrasten in vormen, materialen en kleuren vermeden</p>
Terrassen	<p>Verhardingen moeten steeds voldoen aan de geldende verordeningen inzake hemelwater.</p>	<p>Aansluitend op de woning kan in de achter- en/of zijtuin een terras aangelegd worden.</p>

	<p><i>De niet bebouwde of verharde delen op het terrein worden verplicht als groenzone uitgewerkt.</i></p> <p><i>De verhardingsgraad zal tot een minimum beperkt worden: tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot en de leefbaarheid van de nieuwe woning.</i></p> <p><i>Voor de maximale oppervlakte die mag bebouwd en/of verhard worden wordt er verwezen naar <u>de bepalingen van het ontwerp Prup en de daarbij behorende gemeentelijke verordening voor 'te bestendigen woonwijken'</u>, deze wordt bepaald door een percentage van de kaveloppervlakte.</i></p> <p><i>Er wordt voor deze berekening enkel rekening gehouden met het gedeelte van het terrein dat buiten de overstromingsgevoelige zone gelegen is.</i></p> <p><i>Waar en voor zover mogelijk dienen voor de verhardingen waterdoorlatende materialen en/of waterdoorlatende uitvoeringen aangewend te worden en aangelegd te worden met een hellingsgraad van minder dan 2%.</i></p> <p><i>Er wordt voorzien dat er een inrichtingsplan dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning.</i></p>	<p>Dit terras dient aangelegd te worden met een maximale helling van 2%, en hiervoor dienen waterdoorlatende materialen en/of waterdoorlatende uitvoeringen aangewend te worden.</p> <p>Wat de afmetingen van het terras betreft, dient rekening gehouden te worden met de maximale oppervlakte die cfr de bepalingen van het ontwerp Prup/gemeentelijke verordening per lot mag bebouwd/verhard worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lot 1: 5a78ca x 35% = maximum 202,30m² - Lot 2: 4a79ca x 40% = maximum 191,60m² <p>Dit maximum omhelst dus het totaal van alle verhardingen en bebouwingen: de woning zelf, eventuele terrassen, inritten, tuinpaden, autostandplaatsen, ...</p> <p>Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een inrichtingsplan gevoegd te worden, waarop ook al de <i>verhardingen</i> dienen te worden aangeduid.</p> <p>Het terras heeft een maximale oppervlakte van 30 m2.</p>
<p>Mobiliteit</p>	<p><i>Het volledige parkeergebeuren van de woning moet op eigen terrein worden opgevangen.</i></p> <p><i>Er worden bij voorkeur minimaal 2 <u>autostaanplaatsen</u> voorzien (kan inpandig).</i></p> <p><i>Daarnaast wil men door de <u>verplichte fietsstalling</u> een mentaliteitsverandering stimuleren: de fiets als eerste vervoersmiddel dat men tegenkomt vanuit de woning; zodat men als bewoner makkelijker de fiets neemt dan de auto.</i></p> <p><i>Fietsen stimuleren start met een vlot, diefstalveilig en kwaliteitsvol gestalde fiets in de woning. In nieuwbouwwoningen hoort een inpandige, makkelijk toegankelijke stalling, bij voorkeur op het gelijkvloers.</i></p>	<p>Er worden minimaal 2 <u>autostaanplaatsen</u> voorzien (kan maar moet niet inpandig).</p> <p>Er dient minimaal plaats voorzien te worden voor 2 fietsen. De stalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging moet min 0,90m bedragen.</p>

<p>Andere Voorschriften – cfr. het <u>WATERADVIES</u> - COMPENSERENDE EN BESCHERMENDE MAATREGELEN GEZIEN DE LIGGING IN OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED</p>	<p><i>Gezien de gedeeltelijke ligging in overstromingsgevoelig gebied pluviaal dient er maximaal ruimte behouden te blijven voor water en dient er waterveilig gebouwd te worden.</i></p>	<p>De woningen dienen geconcepieerd te worden als 'volledig onderstroombare' paalwoningen. We verwijzen hiervoor naar de toelichtingsnota van de architect -met bijbehorende principesnede en berekeningen - in <u>bijlage 1</u> bij de motivatienota.</p> <p>Verder en in het algemeen moeten de volgende principes steeds in acht genomen worden en moeten alle nodige maatregelen genomen worden om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal ruimte te behouden voor het water; - het natuurlijke terreinverloop maximaal te behouden; - de woningen volledig overstromingsveilig te ontwerpen en te bouwen; - te voldoen aan de geldende hemelwaterverordening. <p>De voorgestelde verkavelingsvoorschriften werden afgetoetst aan de bovenstaande principes.</p>
<p>Voortuinstrook - verharding</p>	<p><i>Verhardingen moeten steeds voldoen aan de geldende verordeningen inzake hemelwater.</i></p> <p><i>De <u>verhardingsgraad zal tot een minimum beperkt worden</u>: tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot en de leefbaarheid van de nieuwe woning.</i></p> <p><i>Voor de maximale oppervlakte die mag bebouwd en/of verhard worden wordt er verwezen naar <u>de bepalingen van het ontwerp Prup en de daarbij behorende gemeentelijke verordening voor 'te bestendigen woonwijken'</u>, deze wordt bepaald door een percentage van de kaveloppervlakte.</i></p> <p><i>Er wordt voor deze berekening enkel rekening gehouden met het gedeelte van het terrein dat buiten de overstromingsgevoelige zone gelegen is.</i></p> <p><i>Waar en voor zover mogelijk dienen voor de verhardingen waterdoorlatende materialen en/of waterdoorlatende uitvoeringen aangewend te worden en aangelegd te worden met een hellingsgraad van minder dan 2%.</i></p> <p><i>Er wordt voorzien dat er een inrichtingsplan dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning.</i></p>	<p>De oppervlakte aan verhardingen dient over het volledige terrein steeds beperkt te blijven tot het absolute minimum/strikt noodzakelijke.</p> <p>De maximale te verharden oppervlakte ligt vast volgens de bepalingen van het ontwerp Prup/gemeentelijke verordening: per lot mag bebouwd/verhard worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lot 1: 5a78ca x 35% = maximum 202,30m² - Lot 2: 4a79ca x 40% = maximum 191,60m² <p>Dit maximum omhelst dus <u>het totaal van alle verhardingen en bebouwingen</u>: de woning zelf, eventuele terrassen, inritten, tuinpaden, autostandplaatsen, ...</p> <p>Voor alle verhardingen dient gekozen te worden voor waterdoorlatende of semi-doorlatende materialen/uitvoeringen, en waar mogelijk voor een maximale helling van 2%.</p> <p>In de achteruitbouwstrook zijn enkel en alleen verhardingen toegelaten voor de strikt noodzakelijke toegang tot de woning en/of voor een autostaanplaats.</p> <p>Sowieso mag er nooit meer dan 1/3 van de achteruitbouwstrook worden verhard.</p>

		<p>Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een inrichtingsplan gevoegd te worden, waarop ook al de <i>verhardingen</i> dienen te worden aangeduid.</p>
<p>Tuin – Andere voorschriften</p>	<p>1) <u>Tuin - Algemeen</u></p> <p><i>In het belang van een aangename leefomgeving, in het belang van het klimaat en de natuur, en ook rekening houdend met de landelijke omgeving en de draagkracht van de omgeving, is het belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden/creëren.</i></p> <p><i>Rekening houdend met de landelijke omgeving en het open achterliggend landschap werd er voor de inplanting van de woning gekozen voor bredere bouwvrije zijdelingse stroken voor meer ruimtegevoel en om een zekere doorkijk naar het achterliggende agrarisch landschap te behouden. Deze bouwvrije zijdelingse stroken moeten werkelijk bouwvrij blijven.</i></p> <p><i>Tegelijkertijd moet er ook gezorgd worden voor voldoende privacy.</i></p> <p><i>Gezien de gedeeltelijke ligging in overstromingsgevoelig gebied pluviaal dient er maximaal ruimte behouden te blijven voor water.</i></p> <p><i>Er wordt voorzien dat er een inrichtings- en beplantingsplan dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning.</i></p> <p><i>Het ontwerp wenst zich op het gebied van groeninrichting en verhardingen/bebouwing volledig te conformeren aan het ontwerp Prup en de daarbij behorende gemeentelijke verordening.</i></p> <p>2) <u>Reliëfwijzigingen</u></p> <p><i>Reliëfwijzigingen moeten <u>ten allen tijde</u> restrictief geïnterpreteerd worden.</i></p> <p><i>Er geldt een principieel verbod op ophogingen in de tuinzones; enkel beperkte aanvullingen/ophogingen ten behoeve van de toegang tot de woning kunnen toegestaan worden. Het volume van deze noodzakelijke reliëfwijzigingen dient gecompenseerd te worden.</i></p>	<p>1) <u>Tuin - Algemeen</u></p> <p>Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als private groene tuinzone.</p> <p>Gebruikelijke tuininrichtingen (bvb., speeltuig, terras, ...) zijn dus wel beperkt toegestaan indien aan deze richtlijn kan voldaan worden en indien niet tegenstrijdig met de overige voorschriften.</p> <p>Op gebied van verhardingen en groeninrichting dient ook voldaan te worden aan de bepalingen van het ontwerp Prup en bijbehorende gemeentelijke verordening.</p> <p>2) <u>Reliëfwijzigingen</u></p> <p>In het algemeen worden op het terrein géén aanzienlijke reliëfwijzigingen toegestaan. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven.</p> <p>Afgegraven grond – volgens de toegelaten reliëfwijzigingen – moet steeds volledig van het terrein worden verwijderd en mag in geen geval elders op het terrein worden uitgespreid.</p> <p>Toegelaten reliëfwijzigingen of beperkingen zijn:</p>

Ook voor de aanleg van de infiltratievoorziening (wadi) mogen er uiteraard de nodige reliëf wijzigingen uitgevoerd worden.

Reliëfwijzigingen mogen in geen geval leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen. Dit impliceert dat vooraf eventueel de nodige maatregelen van waterafvoer dienen te worden genomen in overleg met de betrokken buur.

3) Afsluitingen en aanplantingen

In het belang van een aangename leefomgeving, in het belang van het klimaat en de natuur, en ook rekening houdend met de landelijke omgeving en de draagkracht van de omgeving, is het belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden/te creëren.

Tegelijkertijd moet er ook gezorgd worden voor voldoende privacy.

*Er wordt voorzien dat er een **inrichtings- en beplantingsplan** dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning om tot een kwalitatieve en natuurlijk waardevolle woonomgeving te komen.*

- a.** In de toegangszone kan het reliëf beperkt aangepast worden om de toegang tot de woning te optimaliseren.
- b.** In de achtertuin, aansluitend op de woning kan een beperkte terrein-normalisatie worden doorgevoerd in functie van een aansluitend terras (met een oppervlakte van maximum 30m²).
- c.** Voor de realisatie van de infiltratievoorziening (wadi) mogen eveneens de nodige reliëfwijzigingen worden voorzien.

Er moet steeds zo snel mogelijk worden overgegaan naar het oorspronkelijke reliëf met een overgangshelling met een maximaal hellingsgraad van 30°.

3) Afsluitingen en aanplantingen

Afsluitingen: kunnen zonder vergunning worden toegestaan conform de geldende regelgeving, maar moeten het landelijke karakter optimaal vrijwaren en/of accentueren.

Er moet gekozen worden voor afsluitingen uitgevoerd met overwegend natuurlijke materialen en natuurlijke beplantingen.

Ook een draadafsluiting in combinatie met een streekeigen haag is toegestaan.

Wat nieuwe aanplantingen betreft dient er gewerkt te worden met streekeigen groen – *mits motivatie i.f.v. klimaatverandering kunnen ook andere soorten in overweging genomen worden (soorten die het redden in een klimaat dat misschien een graad of 2 warmer zal worden en zowel langere periodes van droogtes als van hevige regen aankunnen).*

Per tuin dient minimum 1 hoogstammige boom aangeplant te worden.

Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een **inrichtings en aanplantingsplan** gevoegd te worden, waarop de gewenste inplanting van de woning binnen de bouwzone, en al de gewenste inrichtingen, eventuele reliëfwijzigingen, verhardingen en beplantingen dienen aangeduid te worden.

