

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN  
VERKAVELINGSWIJZIGING BETREFFENDE DELEN VAN BOUWKAVELS 3 & 4 +  
WOONHUIS 95, GELEGEN LANGS DE OUDE HEERWEG TE DEERLIJK.**

DEZE VOORSCHRIFTEN GELDEN DUS ALLEEN VOOR DE NIEUW GEVORMDE  
BOUWKAVELS.

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| <b>Toelichting</b>   | <b>Bestaande stedenbouw-<br/>kundige voorschriften</b>                           | <b>Bindende bepalingen</b>  |
|--|--|---|
| De bouwkavels zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen. | Kavels bestemd voor alleenstaande geconcentreerde woningen vier bewerkte gevels. | De bouwkavels zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, met als bestemming residentieel wonen. De bouwkavels zijn deels bestemd voor open bebouwing, deels voor halfopen bebouwing, deels voor gesloten bebouwing. |

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| <b>Toelichting</b>   | <b>Bestaande stedenbouw-<br/>kundige voorschriften</b> | <b>Bindende bepalingen</b>  |
|--|--|---|
| Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. | Geen vermelding hierover.                              | De bouwkavels hebben als nevenbestemming handel en diensten die niet storend zijn voor de woon- omgeving. Gokkantoren, nachtwinkels en tank- en benzinstations zijn uitgesloten. De oppervlakte van de nevenfunctie mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen. Er moeten voldoende parkeerplaatsen voorzien worden i.f.v. de nevenbestemming. |

Voorwaardelijk goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Deerlijk in zitting van

06 JUNI 2018

De alg. directeur  
Katlijn Copriaux



De burgemeester  
Claude Croes

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

| <b>Toelichting</b>  | <b>Bestaande stedenbouwkundige voorschriften</b>   | <b>Bindende bepalingen</b>   |
|---|--|--|
| De bouwkavels zijn groot genoeg om een afzonderlijk bijgebouw toe te laten. | Een vrijstaand nutsgebouw per kavel is toegelaten met een maximum oppervlakte van 32m <sup>2</sup> . | De maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 32m <sup>2</sup> . |

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| <b>Toelichting</b>   | <b>Bestaande stedenbouwkundige voorschriften</b> | <b>Bindende bepalingen</b>  |
|--|--|---|
| Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. | Geen vermelding hierover                         | Enkel private tuinen zijn toegelaten. Hierin zijn toegelaten bijgebouwen, tuinen, een siervijver, een zwembad, parkeerplaatsen, opritten en padjes. |

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

| <b>Toelichting</b>   | <b>Bestaande stedenbouwkundige voorschriften</b>                               | <b>Bindende bepalingen</b>  |
|--|--|---|
| Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open, halfopen en gesloten bebouwing. | Enkel open bebouwing is toegelaten, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. | De bouwkavels zijn deels bestemd voor open bebouwing, deels voor halfopen bebouwing, deels voor gesloten bebouwing. |

#### 2.1.B. INPLANTING

| <b>Toelichting</b>   | <b>Bestaande stedenbouwkundige voorschriften</b>  | <b>Bindende bepalingen</b>   |
|--|---|--|
| De bouwzones waarbinnen het hoofdgebouw dient opgetrokken te worden staat vermeld op het verkavelingsplan. | De bouwzones staan aangeduid op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn ligt op 12m van het midden van de weg, de onbebouwde zijstroken | De bouwzone waarbinnen moet gebouwd worden is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Bij 1 bouwlaag bedraagt de |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | bedragen minimum 4m en de diepte der gebouwen bedraagt maximum 20m. | minimum afstand tot de zijkavelgrens 3m.<br>Bij 2 bouwlagen bedraagt de minimum afstand tot de zijkavelgrens 4m. |
|--|---|--|

### 2.1.C. BOUWVOLUME

| <b>Toelichting</b>  | <b>Bestaande stedenbouwkundige voorschriften</b>   | <b>Bindende bepalingen</b>   |
|---|--|--|
| Elk volume die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. | De maximum diepte der hoofdgebouwen bedraagt maximum 20m.<br>De op te richten gebouwen beperken tot 6m gemeten van bovenkant onderste dorpel tot bovenkant kroonlijst. | Voor de kavels 1-2-3-4-5 maximaal 2 bouwlagen en een dak. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 m, de maximum nokhoogte bedraagt 12m.<br>Voor de kavels 6 en 7 maximaal 1 bouwlaag en een dak.<br>De maximum te bebouwen oppervlakte op het gelijkvloers staat grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, in geval van 2 bouwlagen is de bouwdiepte voor de verdieping maximum 12m.<br><br>Het dorpelpeil mag niet lager liggen dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn. De dakvorm is vrij. Bij een zadeldak mag de helling van het dak maximaal 45° zijn. |

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| <b>Toelichting</b>  | <b>Bestaande stedenbouwkundige voorschriften</b> | <b>Bindende bepalingen</b>  |
|---|--|---|
| Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. | Geen vermelding hierover.                        | Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren. |

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

| Toelichting   | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften   | Bindende bepalingen   |
|---|---|---|
| Achter het hoofdvolume kunnen bijgebouwen geplaatst worden. | Het zal ingeplant worden op minsten 10m achter het hoofdgebouw. Deze zullen waar mogelijk op de gemeenschappelijke perceelsgrens, zoniet alleenstaand op minstens 3m afstand van elke perceelsgrens opgericht worden. | Bijgebouwen kunnen achter het hoofdgebouw geplaatst worden. In te planten op minimum 1m van de perceelsgrenzen. Mits wederzijds akkoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden mits zelfde gevel- en dakmateriaal en op voorwaarde dat de laatst bouwende zal instaan voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen. |

### 2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting  | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften   | Bindende bepalingen   |
|--|---|---|
| De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. | De maximum kroonlijsthoogte bij zadeldak bedraagt 2,5m of bij een plat dak maximum 3m hoogte. | De maximum kroonlijsthoogte bedraagt 3m, de maximum nokhoogte 4,5m. |

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting                 | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften | Bindende bepalingen  |
|-----------------------------|---|--|
| Dit heeft geen toelichting. | Geen vermelding hierover.                 | Het bijgebouw dient in harmonie met het hoofdgebouw te worden opgetrokken. |

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting  | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften                    | Bindende bepalingen   |
|--|--|---|
| 1. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd | 1. Geen vermelding hierover.<br>2. Geen vermelding hierover. | 1. Iedere bouwkavel dient op eigen terrein een regenwaterput te voorzien. |

|   |   |  |
|---|---|--|
| worden.<br>2. zonne-energie.<br>3. Verluchting lokalen. | 3. Voor alle gebouwen geldt verbod, lokalen te bezitten welke niet rechtstreeks licht of lucht kunnen trekken langs een opengaand raam. | 2. Zonnepanelen of zonneboiler op de dakvlakken zijn toegelaten.<br>3. niet meer van toepassing. |
|---|---|--|

## 2.4. VOORSCHRIFTEN CARPORTS/GARAGES

| Toelichting  | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften | Bindende bepalingen  |
|--|---|--|
| Het plaatsen van een carport is toegelaten onder bepaalde voorwaarden. | Geen vermelding hierover.                 | Carports kunnen opgericht worden in de zijtuinstrook, in de zone daarvoor voorzien. De bouwhoogte van de carport bedraagt maximaal 3m en dient in duurzame materialen te worden uitgevoerd. De voor- en achterzijde dient een open karakter te hebben. |

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting  | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften                                    | Bindende bepalingen       |
|--|--|---------------------------|
| Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. | In de achteruitbouw zone zijn geen trappen of hellende toegangen toegelaten. | Geen vermelding hierover. |

### 3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting  | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften | Bindende bepalingen  |
|--|---|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. | Geen vermelding hierover.                 | Functionele verhardingen in de voortuinstrook moeten tot een minimum beperkt worden.<br>De oprit naar de garage/carport en de toegang naar de woning moet aangelegd worden in waterdoorlatende verharding. Extra parkeerplaatsen moeten als groene parking |

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  |  | aangelegd worden. |
|--|--|-------------------|

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting   | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften | Bindende bepalingen  |
|---|---|--|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | Geen vermelding hierover.                 | Een kwalitatieve (voor-) tuin dient voorzien te worden. Voor de tuinpaden moet er zoveel mogelijk gestreefd worden naar waterdoorlatende materialen. |

### 3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting   | Bestaande stedenbouwkundige voorschriften   | Bindende bepalingen  |
|---|---|--|
| Om de privacy te garanderen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig. | Op de perceelsgrenzen een levende haag of een betonplaat aan de grond, tussen palen met roestvrij draadversperring daarboven met een maximum hoogte van 1,80m. In de voortuinstrook een muurtje in baksteen met een maximum hoogte van 050m, zo gewenst verhoogd met ijzeren kunstsmeedwerk. Betonplaten muren zijn verboden. | Op de rooilijn en de perceelsgrenzen ter hoogte van de voortuinstrook mag enkel een levende haag (max.75cm) of een gemetseld muurtje (max. 60cm) geplaatst worden. Op de andere perceelsgrenzen mag er een levende haag of een afsluiting in draad geplaatst worden. De afsluiting mag eventueel onderaan een vulplaat in beton hebben. De hoogte van de hagen en de afsluitingen mag maximaal 2 m zijn. |

De aanvragers:

