

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 t.e.m. 7**

BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING BETREFFENDE EEN PERCEEL GELEGEN:

**PUTTE 1°afd., hoek Leuvensebaan 179 - Schrieksesteenweg,  
SECTIE C Nrs. 446/F en 446/G**

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

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

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier niet toegestaan. Het perceel ligt in een landelijke omgeving vlakbij de dorpskern zodat zowel vrijstaande- als halfopen bebouwing verantwoordbaar is. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	Eén <b>ééngezinswoning</b> per lot, met inbegrip van een zorgwoning, op loten 1 t.e.m. 7.  Loten 1-2-3-4-7 zijn bestemd voor open bebouwing. Loten 5-6 zijn bestemd voor halfopen bebouwing, onderling te koppelen.  Garages dienen te worden voorzien in de zone voor hoofdgebouwen.

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

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegestaan.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel nevenfuncties, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening 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.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
In deze open omgeving gaat de voorkeur uit naar een vrijstaand bijgebouw, vermits die voor een meer open doorkijk zorgt.	In de tuinzone achter de woning wordt per lot een bijgebouw toegelaten, dienstig als bergplaats. Het bijgebouw kan enkel vrijstaand gebouwd worden en mag <b>max. 40m<sup>2</sup></b> groot zijn.

De beperkte ruimte in de achtertuin van lot 5 laat geen ruimere bebouwing toe.	Bij lot 5 is er enkel een tuinhuis van max. 12m <sup>2</sup> toegelaten.
--	--

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor een maximale dieptewerking ten voordele van de privacy. Door de zijdelingse grenzen te definiëren en door voldoende diepe tuin te voorzien, kan de woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Private tuinen.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling worden de beschikbare breedtes en oppervlakten maximaal benut. De gekozen typologie is klassiek, zoals courant aanwezig in een landelijke omgeving vlakbij een dorpskern.	Open bebouwing op loten 1-2-3-4-7, zoals afgebeeld. Halfopen bebouwing op loten 5-6, zoals afgebeeld.  De gebouwen hebben maximaal twee volwaardige bouwlagen. Een kelder verdieping is toegestaan.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift laat toe om een monotoon uitzicht van de gevel te doorbreken.	Op het verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgelegd.  LOTEN 1-2-3-4-7: De bouwlijn wordt bepaald op <b>min. 6,00m</b> achter de rooilijn, zoals afgebeeld op het plan. De voorgevel moet over een afstand van <b>min. 4,00m</b> samenvallen met deze bouwlijn. De overige delen van de voorgevel mogen zich bevinden op een afstand van <b>max. 3,00m</b> achter die bouwlijn én ermee evenwijdig lopen.

<p>Deze afmetingen laten de oprichting toe van ruime ééngezinswoningen die passen binnen een landelijke omgeving.</p>	<p>De gevelbreedte bedraagt <b>min. 8,00m</b> en max. deze van de inplantingszone.</p>
<p>Dit voorschrift laat toe om een monotoon uitzicht van de gevel te doorbreken.</p>	<p>LOTEN 5-6: De bouwlijn wordt bepaald op <b>min. 5,00m</b> achter de rooilijn, en op de wijze zoals afgebeeld op het verkavelingsplan. De voorgevel moet over een afstand van <b>min. 4,00m</b> samenvallen met deze bouwlijn. De overige delen van de voorgevel mogen zich bevinden op een afstand van <b>max. 0,50m</b> achter die bouwlijn én ermee evenwijdig lopen. Ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens moet de voorgevel samenvallen met de voorgevelbouwlijn.</p>
<p>Deze afmetingen laten de oprichting toe van ruime ééngezinswoningen die passen binnen een landelijke omgeving vlakbij een dorpskern.</p>	<p>De gevelbreedte bedraagt <b>min. 7,00m</b> en max. deze van de inplantingszone. Het gelijkvloers is <b>max. 17,00m</b> diep, de bouwdiepte op de verdieping bedraagt <b>max. 13,00m</b>, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen <b>min. 3,00m</b>, op de wijze zoals opgetekend op het verkavelingsplan.</p>
<p>Dit voorschrift laat toe om een monotoon uitzicht van de gevel te doorbreken.</p>	<p>LOT 7: De bouwlijn wordt bepaald op <b>min. 5,00m</b> achter de rooilijn, en op de wijze zoals afgebeeld op het verkavelingsplan. De voorgevel moet over een afstand van <b>min. 4,00m</b> samenvallen met deze bouwlijn. De overige delen van de voorgevel mogen zich bevinden op een afstand van <b>max. 3,00m</b> achter die bouwlijn én ermee evenwijdig lopen.</p>

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot.</p>	<p>GABARIT LOTEN 1-2-3-4-7: De kroonlijsthoogte bedraagt: - aan de <b>voorgevel: min. 3,50m, max. 6,50m ;</b> - tot een diepte van <b>13m: idem</b> - tussen <b>13m en 17m: min. 3,00m en max. 3,50m;</b></p>
<p>Bij voorkeur te kiezen in functie van de aanpalende woningen.</p>	<p>GABARIT LOTEN 5-6: De kroonlijsthoogte bedraagt: - aan de <b>voorgevel: 6,50m ;</b> - tot een diepte van <b>13m: idem</b> <i>(ingeval plat dak: min. 6,00m – 7,00m)</i> - tussen <b>13m en 17m: min. 3,00m en max. 3,50m;</b></p> <p>Het gabarit van de eerste vergunde woning van het woonblok is bindend voor de andere.</p> <p>VLOERPEIL Zal gelegen zijn op max. 30cm boven het straatniveau.</p>

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.	<p><b>MATERIALEN</b></p> <p>a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p> <p>b. Schuine daken: pannen, leien, zink, koper. Glas, doorschijnend of doorzichtig kunststof op de veranda.</p> <p>c. Plat dak: de daartoe geëigende materialen zijn toegestaan.</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zowel hellende als platte daken zijn toegestaan over de ganse bouwdiepte.</li><li>- bij plat dak dient het hofdvolume uit minimaal 2 bouwlagen te bestaan.</li><li>- ingeval hellend dak: helling <b>min. 25°</b>, <b>max. 45°</b>.</li></ul> <p><b>GEVELUITZICHT</b></p> <p>Blinde buitenmuren zijn niet toegestaan. Uitsprongen in de gevelvlakken zijn toegelaten maar worden begrensd tot de inplantingszone van het gelijkvloers. De halfopen bebouwingen moeten minimaal drie (3) lichttrekkende gevels hebben. Een garagepoort in de voorgevels is toegestaan bij een voorgevelbreedte vanaf 8m. Ze neemt maximaal de helft van die gevelbreedte in.</p> <p>Uitsprongen in de gevelvlakken zijn toegelaten maar worden begrensd tot de inplantingszones van het gelijkvloers.</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) IN DE ACHTERTUINSTROOK

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw wordt los van het hoofdgebouw opgericht.	<p><b>LOTEN 1-2-3-4-6-7:</b></p> <p>Deze constructie wordt opgericht op minstens <b>10 meter</b> achter de strook voor hoofdgebouwen. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt <b>min. 3,00m</b>. De bebouwbare oppervlakte van het bijgebouw per lot bedraagt <b>maximum 40m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>LOT 5:</b></p> <p>Enkel een tuinhuis van max. 12m<sup>2</sup> is toegelaten, op te richten op min. 5,00m van de achtergevel en op min. 3,00m van de perceelsgrenzen.</p>

## 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt zodat het hogere hoofdgebouw steeds beeldbepalend zal zijn.	De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is <b>max. 3,00</b> meter. Te bouwen met een plat dak of een hellend dak met nokhoogte van <b>max. 5,00</b> meter.

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Hoofd- en bijgebouw moeten een harmonieus geheel vormen. Het bijgebouw dient opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of met gevels in niet herbruikt hout.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.  Zaken m.b.t. duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  Alle elementen met betrekking tot alternatieve energievoorzieningen zijn toegestaan.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein dat licht afhelt naar achteren toe. Om te bouwen of om het terrein aan te leggen dienen er geen ingrijpende grondwerken te gebeuren, enkel profileringswerken.	Reliëfwijzigingen worden in principe niet toegestaan. Enkel het profileren en spreiden van de gronden bij wijze van overgang tussen de bestaande niveaus is toegelaten.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones	De voortuin mag max. tot 50% worden verhard om de woning te bereiken, met een oprit, met een voetpad en met maximaal één autostaanplaats van maximaal 25m <sup>2</sup> .

<p>zoveel als mogelijk te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.</p> <p>Dit voorschrift moet de baangracht ivf maatregelen rond integraal waterbeleid maximaal vrijwaren.</p>	<p>Deze verharding dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p>De staanplaats is telkens max. 3m breed.</p> <p>Buiten deze zones moet de tuin aangelegd worden met groenaanplantingen.</p> <p>Loten 5-6: de oprit en overtwelving van de baangracht dient gekoppeld thv de gemeenschappelijke perceelsgrens voorzien te worden. max. 4m breed per lot.</p> <p>Lot 7: toegang te nemen via Steekheide</p>
---	--

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er moet gestreefd worden naar zo open mogelijke tuinstroken met groenaccenten.</p>	<p>De voor- en zijtuinen zijn in principe vrij van constructies, behalve tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om het gebouw te bereiken</p> <p>In de achtertuinstrook zijn buiten de bijgebouwen, eveneens toegelaten: tuinornamenten, barbeques, tuinmuren, afsluitingen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om het gebouw te bereiken.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen zijn onontbeerlijk om de privacy op de kavels te garanderen. De uitvoering als levende haag moet een minimaal groen karakter garanderen.</p>	<p><b>AFSLUITINGEN TUSSEN PRIVATE PERCELEN</b>  Zijn max. 1m hoog tussen de voortuinen en max. 2m hoog langsheen de overige grenzen.  De afsluitingen dienen uitgevoerd te worden met levende hagen (al dan niet in combinatie met een draadafsluiting)!</p>