

**Stedenbouwkundige voorschriften
gevoegd bij het vergunningsbesluit
A2019/9 OMV dd. 29/01/2020**

verkaveling Boschberg II



vergunningsaanvraag juni 2019

terminologie en algemene voorschriften

1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

aaneengesloten bebouwing: bebouwingswijze waarbij een groot blok van meer dan twee gebouwen wordt gevormd, dat al dan niet met een kopgebouw is afgewerkt

aaneengesloten gebouw: gebouw met minimum twee scheidingsmuren, behorend tot een blok

achtergevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de maximale bouwdiepte van de strook aangeeft

balkon: open uitsprong, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit een ruimte in het gebouw

bergplaats: gebouw dat voor het opbergen van materialen wordt aangewend, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit

bezettingscoëfficiënt: de verhouding tussen de terreinbezetting en de terreinoppervlakte

bezettingsgraad: dichtheid van terreinbezetting, verhouding tussen de terreinoppervlakte en de bebouwing op dat terrein

bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

blinde gevel: gevel zonder raam- of deuropeningen

blok: groep van aaneen gebouwde gebouwen die samen een harmonisch geheel vormen

bouwblok: groep gebouwen op een terrein dat aan alle zijden door straten en wegen begrensd is

bouwdiepte: afstand loodrecht gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw

bouwhoogte: afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw; het grondpeil ligt maximum 20cm boven de bovenkant van de bordsteun van de weg

bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat begrensd is door (bij benadering) op gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds; kelders en zolders worden niet als bouwlaag meegeteld; de ruimte onder het dak wordt enkel als afzonderlijke bouwlaag geteld als de bruikbare vloeroppervlakte (>180cm vrije hoogte) groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag

bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de gevel van een gebouw geplaatst moet worden

(bouw)strook: strook die over de gehele oppervlakte in aanmerking komt voor bebouwing, behoudens specifieke bepalingen

bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

bouwvrije strook: strook waarin geen constructies opgericht mogen worden, behoudens specifieke bepalingen

buitenstockage: het stapelen van goederen of grondstoffen in open lucht

carport: constructie met minstens twee open zijden bestemd voor het overdekt stallen van één of meer voertuigen

constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

dakkapel: uitbouw op een hellend dak met één of meer ramen

dakraam: raam liggend in het gevelvlak

dakrand: afgewerkte bovenzijde van de dakopstand van een plat dak (deksteen of dakrandprofiel)

dakterras: (deel van) een dak van een gebouw dat is aangelegd om erop te verblijven

daktuin: (deel van) een dak van een gebouw dat met beplanting in een aardlaag of in bakken is aangelegd

duplex: bouwlaag in een meergezinswoning die met een interne trap verbonden is met de eronder gelegen aangrenzende bouwlaag en daarmee één functioneel geheel vormt

duurzame materialen: producten met een lange levensduur die ook gemakkelijk gerecycleerd kunnen worden; ze zijn gemaakt op basis van hernieuwbare grondstoffen, door middel van een energiezuinig productieproces waarbij het gebruik van milieuverontreinigende producten vermeden wordt; ze vragen geen grote transportkosten en veroorzaken zelf geen milieuschade door vrijkomen van schadelijke stoffen.

eengezinswoning: gebouw bestemd voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande

erfscheiding: afsluiting tussen de kavels onderling of tussen het kavel en het openbaar domein

erker: gesloten uitsprong die zich over één of meerdere verdiepingen uitstrekt

functie: het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

garage: (deel van een) gebouw geschikt voor het stallen van één of meer voertuigen, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit

gebouw: bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

gebouwencomplex: een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij een klein blok van meer dan twee gebouwen wordt gevormd, dat aan beide zijden met een kopgebouw is afgewerkt

gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen wordt gevormd

gevel: voorgevel of buitenmuur van een gebouw

handel: de activiteit die de verkoop van niet ter plaatse vervaardigde goederen omvat

handelsinrichting: inrichting bestemd voor de uitoefening van handelsactiviteiten, al dan niet samengaand met een bedrijfswoning

hoekgebouw: gebouw opgericht op een hoekperceel

hoekperceel: kavel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen

hok: gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit

hoofdbestemming: de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

kantoor: (deel van) een gebouw dat gebruikt wordt voor administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen, en bijhorende ondersteunende taken.

kleinbedrijf: kleinschalig bedrijf waarvan het bestaan en de werking verenigbaar zijn met de woonomgeving vanuit het standpunt van rust en hygiëne

kopgebouw: gebouw aan één der uiteinden van een blok met één vrijstaande zijgevel

kopgevel: afgewerkte zijgevel van een kopgebouw met raam- en/of deuropeningen

kroonlijst: horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

kroonlijsthoogte: afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

lessenaarsdak: dak dat naar één zijde afhelt

lichtstraat: langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel

luifel: uitkragend afdak aan de gevel van een gebouw

meergezinswoning: gebouw bestemd voor de huisvesting van meer dan één gezin

nabestemming: nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

nevenbestemming: een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

parkaanleg: groenaanleg met streekeigen bomen en struiken

piramidedak: dak gevormd door vier gelijk hellende vlakken die in de top samenkomen

rooilijn: denkbeeldige lijn die de begrenzing vormt van de private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein

scheidingsmuur: muur van een gebouw die op de perceelsgrens is opgericht

schilddak: een dak met twee driehoekige schilden aan de smalle zijden en twee trapeziumvormige schilden aan de lange zijden

streekeigen beplanting: beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven

terreinbezetting: de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw op de terreinoppervlakte

terreinoppervlakte: de werkelijke oppervlakte van een kavel

topgevel: gevel met een driehoekige top, gevormd tussen de twee schuine zijden van een hellend dak

uitsprong: uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw

vloer/terrein-index (V/T): verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte

vloeroppervlakte: som van alle gelijkvloerse en niet gelijkvloerse bodemoppervlakken (muren inbegrepen); de bruikbare vloeroppervlakte begint bij 1,5 m vrije hoogte

voorgevel: gevel die naar de straat en/of het openbaar domein gericht is, in te planten op de voorgevelbouwlijn; bij hoekkavels ligt de voorgevel aan de smalste zijde van het kavel

voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de voorgevel gebouwd moet worden

voorgevelvlak: verticaal vlak dat zich op de voorgevellijn bevindt

voortuin: deel van de tuin gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn

vrijstaand gebouw: gebouw waarvan geen van de zijgevels op de perceelsgrens geplaatst is

vrijstaande bebouwing: bebouwingswijze waarbij geen van de zijgevels van een gebouw op de perceelsgrens geplaatst is

vrijstaande gevel: gevel waartegen niet wordt aangebouwd

wolfsdak: een zadeldak, met twee afgeschuinde vlakken aan de korte zijden; deze afgeschuinde vlakken worden ook wel wolfseinden of wolfeinden genoemd

woning: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van één gezin

zadeldak: dak gevormd door twee gelijk hellende vlakken die in de nok samenkomen

zijtuin: deel van de tuin gelegen tussen de zijgevel van het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens enerzijds en tussen de voor- en achtergevelbouwlijn van het gebouw anderzijds

zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,

2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

1.2 Algemeen geldende bepalingen

De algemene bepalingen zijn van toepassing op het hele plangebied; tenzij er in de specifieke bepalingen expliciet van afgeweken wordt, dienen deze opgevolgd te worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Nutsvoorzieningen</p> <p>Onder openbare nutsvoorzieningen worden onder andere elektriciteitscabines, verdeelkasten, buswachthokjes, verlichtingspalen, buitenmeubilair e.d. gerekend.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Oprichting van openbare nutsvoorzieningen wordt toegelaten binnen het plangebied, mits gepaste stedenbouwkundige vergunning en als deze noodzakelijk zijn voor de bediening van de onmiddellijke omgeving. – Deze openbare voorzieningen moeten optimaal geïntegreerd worden in de omgeving.
<p>Openbaar domein</p> <p>Om het groene karakter van de wijk te onderstrepen, wordt voorzien dat op het plein zoveel mogelijk bestaande bomen in de aanleg worden geïntegreerd. Deze worden aangevuld met nieuwe bomen die in de groenstroken worden voorzien.</p> <p>'Autochtoon plantgoed' of 'oorspronkelijk inheems plantgoed' zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben; ze zorgen voor meer biodiversiteit, zijn beter bestand tegen ziektes en zijn aangepast aan klimaats- en omgevingsfactoren.</p> <p>De sectorale regelgeving is van toepassing: op het ogenblik van opmaak van de verkavelingsvoorschriften is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Alle werken die betrekking hebben op de aanleg van het openbaar domein en betrekking hebben op verhardingen, nutsinfrastructuur, rioleringen, pompinstallaties, waterbeheersing, groenaanleg en dergelijke zijn toegestaan. – Het openbaar domein binnen de verkaveling dient een groene uitstraling te krijgen, waar hoogstammige bomen beeldbepalend zijn en een groen lint door de wijk vormen. Bij de aanleg van het centrale plein tussen kavels 33 en 34 dient aandacht uit te gaan naar de integratie van bestaande bomen in de aanleg. Deze bomen dienen in de bermen binnen de verkaveling aangevuld te worden met nieuw autochtoon of inheems plantgoed en standplaats geschikte soorten. – De sectorale wetgeving inzake integraal waterbeheer is van toepassing. – De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.
<p>Dakkapellen</p> <p>Bij woningen met een hellend dak wordt de mogelijkheid voorzien om via dakkapellen licht in de zolderverdieping te trekken en meer bruikbare ruimte te creëren, zodat de zolderruimte onder het dak optimaal benut kan worden.</p> <p>Om de basisvorm van het zadeldak te bewaren worden dakkapellen beperkt in breedte en hoogte; het is niet de bedoeling om een extra volledige bouwlaag te creëren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Plaatsing van dakkapellen: <ul style="list-style-type: none"> – op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel – ten minsten 2m onderlinge afstand tussen twee dakkapellen – op ten minste 0,40m achter de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak – Afmetingen van dakkapellen: <ul style="list-style-type: none"> – Maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 3m per dakkapel – Maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoopte van het hoofdgebouw
<p>Kroonlijsten</p> <p>Er mag naar keuze met hanggoten, bakgoten, inpandige goten,... worden gewerkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Vooruitspringende lijstgoten zijn niet verplicht
<p>Uitsprongen uit het gevelvlak</p> <p>Aangezien het vrijstaande woningen betreft met voldoende mogelijkheden tot volumewerking en voldoende bouwruimte, zijn bijkomende uitsprongen niet wenselijk of nodig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Uitsprongen uit de voorgevel: <ul style="list-style-type: none"> – Erkers, balkons: maximumuitsprong van 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur. – Luifels: maximumuitsprong van 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau. – Uitsprongen uit de vrijstaande zijgevel: alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden. – Uitsprongen uit de achtergevel: elke uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Wijziging van het bodemreliëf**

Het natuurlijke reliëf van het terrein dient zo veel mogelijk bewaard te worden zodat de natuurlijke waterhuishouding niet wordt aangetast.

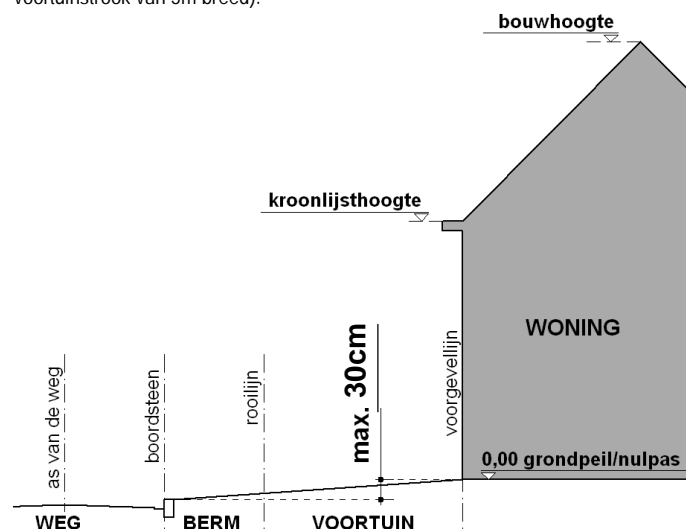
Het toepassen van keermuren op de perceelsgrenzen is dus overbodig en hinder van bvb. afstromend water naar de aanpalende burens wordt vermeden.

Hellende op- en afritten

Afhellende opritten kunnen gevaarlijk zijn en hebben een grote ruimtelijke impact in het straatbeeld. Hellende opritten vanaf het straatniveau naar boven impliceren ophogingswerken; dit kan een negatieve impact hebben op de waterhuishouding.

Grondpeil

Indien een maximaal verschil van 30 cm tussen boordsteen en het grondpeil van de woning wordt toegepast, is een afwatering 4% mogelijk, wat volstaat van bvb. opritten (rekening houdend met voortuinstrook van 5m breed).

**Nevenbestemming**

De bouwstrook is bestemd voor eengezinswoningen; deze woonfunctie is de hoofdbestemming.

Binnen de verkaveling zijn ook andere functies toegelaten die ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming 'wonen' of deze woonfunctie ondersteunen; de ruimte binnen de woning dient daarom beperkt te worden in oppervlakte. De uitvoerder dient tevens de bewoner van deze woning te zijn. Voorbeelden zijn: een kapsalon, een verzekeringsmakelaar, een kunstschilder, een onthaalmoeder, een schoonheidsspecialiste, een klein kantoor i.f.v. thuiswerk, e.a..

Verordenende voorschriften

- In de bouwrijpe voor-, achter- en zijtuinstrook is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet meer dan 30cm hoger of lager gebracht wordt dan het niveau van de boordsteen van de aanpalende weg.
- Plaatselijke verlaging van het bodemreliëf is toegelaten in functie van waterbuffering op eigen perceel; dit mag echter niet leiden tot wateroverlast bij de burens.

- Het aanleggen van hellende op- en afritten is niet toegelaten in de strook voor tuinen.
- Uitzondering: lichte hellingen om het natuurlijke niveau van het terrein te volgen of om het toegelaten pasverschil ten opzichte van de boordsteen van de weg op te vangen, zijn toegestaan.

- Voor de toepassing van het begrip bouwhoogte en kroonlijsthoogte wordt het grondpeil (of nulpas) van de woning als referentiehoogte gebruikt; dit is de aanzethoogte van het gebouw op het maaiveld.
- Het grondpeil ligt maximaal 30 cm boven de bovenzijde van de boordsteen van de weg, tenzij het terrein al van nature hoger ligt dan de weg.
- Voor de bepaling van het grondpeil wordt het snijpunt van de voorgevellijn met de gemeenschappelijke scheimuur tussen beide hoofdvolumes van de aanpalende woningen genomen.
- Het grondpeil dient hetzelfde te zijn voor twee kavels waarvan de hoofdgebouwen op elkaar aansluiten, zodat de bouwprofielen perfect op elkaar afgestemd kunnen worden.

- De nevenbestemming mag maximum 1/3 van het gebouwde volume van de woning in beslag nemen.
- De nevenbestemming betreft een activiteit die uitgeoefend wordt door één van de bewoners van de woning; deze activiteit dient verenigbaar te zijn met de woonomgeving en veroorzaakt geen enkele vorm van hinder voor de buurtbewoners.
- Uitsluitend zelfstandige beroepen of hobbyactiviteiten zijn toegelaten.
- De nevenbestemming mag geen bijkomende verkeersdruk of parkeerbehoefte veroorzaken (maximum een paar wagens per dag).

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****Erfscheidingsen**

De voorkeur gaat naar het plaatsen van hagen als afscheiding tussen twee erven, aangezien zij het groen karakter van de woonwijk kunnen versterken; ze dragen bovendien bij tot een grotere biodiversiteit en bevorderen de waterhuishouding.

Streekeigen beplanting is aangepast aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien is ze beter bestand tegen ziektes.

Aan de straatzijde worden harde afsluitingen niet toegelaten om het transparant en open karakter van de wijk te behouden.

Om veiligheidsredenen en om de achtertuin af te sluiten van het openbaar domein mag wel een afsluiting voorzien worden vanaf de voorgevelbouwlijn.

Massieve tuinmuren of afsluitingen in gesloten panelen zijn niet wenselijk omdat ze het transparant en open karakter van de dorpskern ondermijnen.

Hagen

- Samenstelling: streekeigen planten
- Afmetingen:
 - In de voortuin:
 - maximale hoogte 1,2m gericht naar de straat waar de toegang van de woning zich bevindt
 - maximale hoogte 2m gericht naar de straat aan de zijdelingse gevel (in voorkomend geval bij hoekpercelen); deze hogere haag mag pas vanaf de voorgevellijn geplant worden.
 - In de zijtuin en achtertuin: maximale hoogte 2m.

Draadafsluitingen

- Samenstelling:
 - palen met draadwerk, eventueel gecombineerd met een betonplint met een hoogte van maximum 40cm boven het maaiveldniveau
 - het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten en kan worden gecombineerd met hagen
- Afmetingen:
 - tussen de rooilijn en de voorgevel: draadafsluitingen niet toegelaten
 - op de zijdelingse en achterste perceelsgrens: maximale hoogte 2m.
 - in het verlengde van de voorgevelbouwlijn: maximale hoogte 2m.

Massieve afsluitingen

- Materialen:
 - toegelaten: gemetselde muur in gevelsteen, evt. geschilderd of bepleisterd; draadwerken opgevuld met stenen of hout (zgn. 'korven')
 - niet toegelaten: betonnen panelen, houten decoratieve tuinpanelen, panelen met verticale spijlen, hekwerken en panelen/schermen uit andere materialen dan hierboven vermeld
- Afmetingen en plaatsing:
 - gemetselde muren:
 - niet toegelaten in de voortuinstrook en de zijtuinstrook
 - in de strook voor binnenplaatsen en tuinen is een afsluitingsmuur in gevelsteen of bepleisterde baksteen toegelaten in het verlengde van de gemeenschappelijke scheidingsmuur tot een maximumhoogte van 2m en met een maximum lengte van 4m, loodrecht gemeten vanuit de achtergevelbouwlijn
 - korven:
 - toegelaten in de voortuinstrook, zijtuinstrook en in de strook voor binnenplaatsen en tuinen
 - hoogte wordt beperkt tot maximum 0,8m

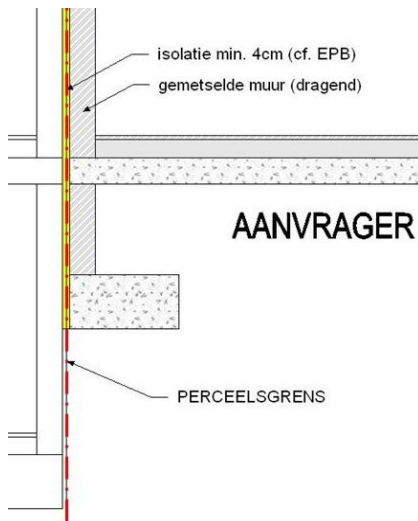
Toelichting bij de verordenende voorschriften

Scheimuren

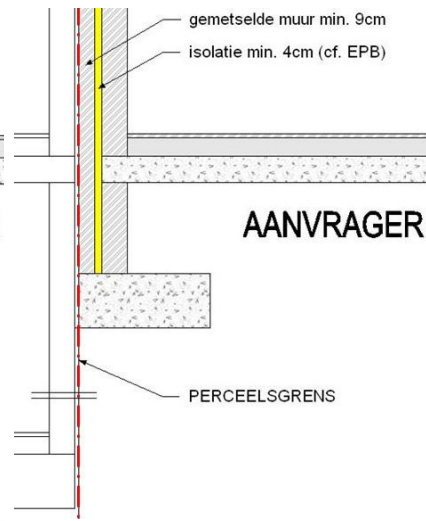
Er worden een aantal regels voorzien zodat duidelijkheid ontstaat over hoe ver en op welke manier degene die als eerste met de bouwwerkzaamheden start, moet bouwen. Op deze manier kan degene die later bouwt gemakkelijker zijn funderingen maken; onderschoeien van bestaande funderingen is in principe niet meer nodig.

De gemeenschappelijke scheidingsmuur moet ook voldoende thermische en akoestische weerstand hebben.

Plaatsing en opbouw scheimuur: mogelijkheid 1:



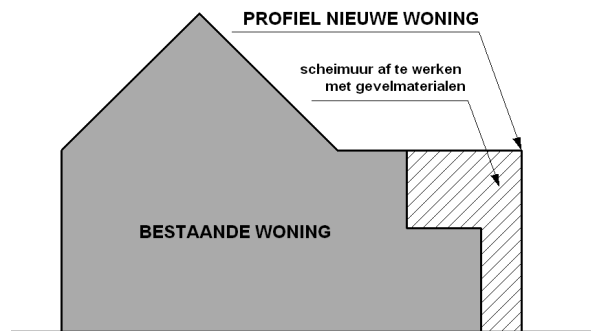
Plaatsing en opbouw scheimuur: mogelijkheid 2:




Verordenende voorschriften

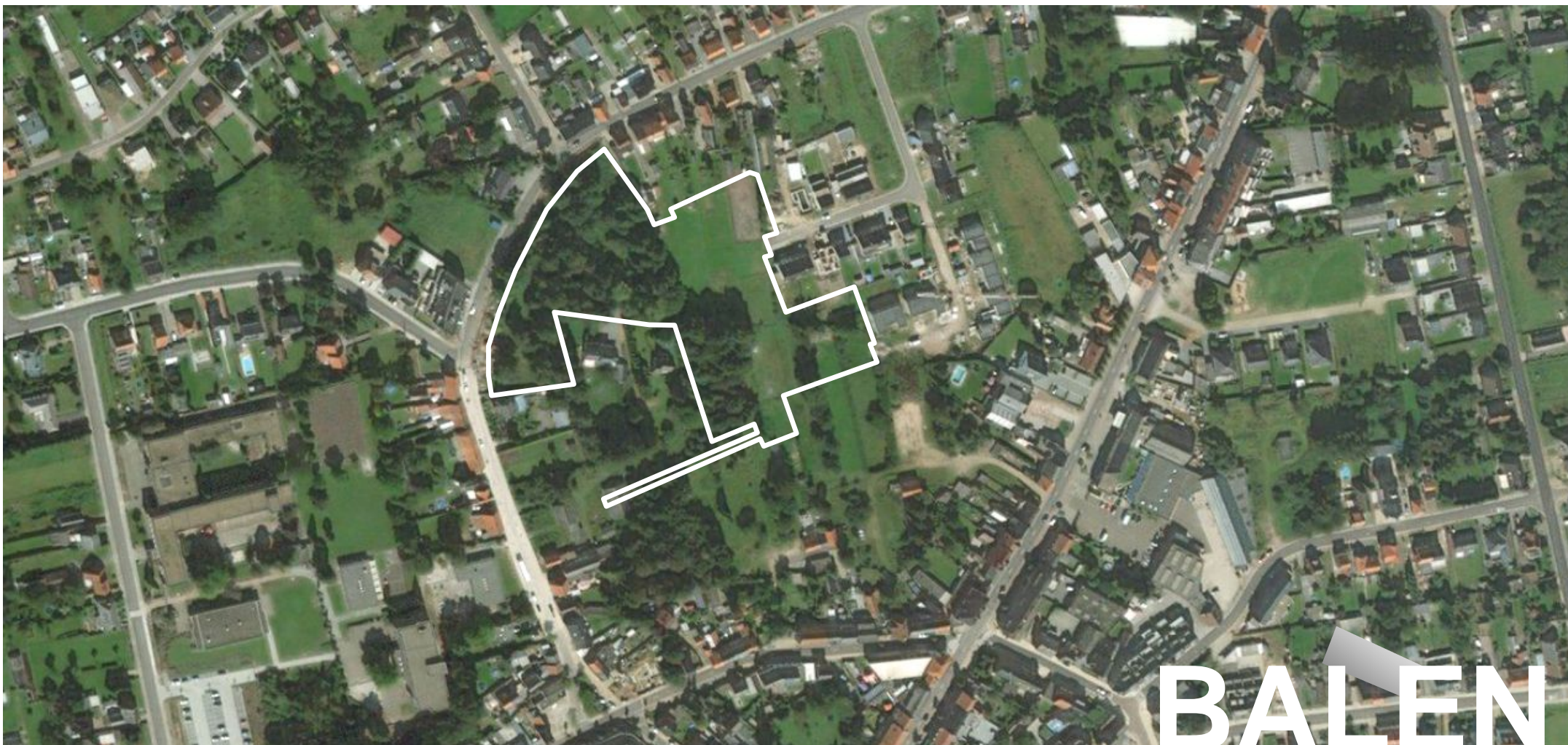
- De eerste bouwer dient op eigen terrein een halve scheimuur te voorzien, die later door de aanpalende eigenaar wordt vervolledigd; deze wachtgevel mag NIET over de perceelsgrens gebouwd worden.
- Dit principe dient doorgetrokken te worden tot in de funderingen: er dient steeds een excentrische funderingszool voorzien te worden; er dient hierbij rekening gehouden te worden met een spouw van 4cm tussen twee aanpalende woningen, geplaatst in de as van de perceelsgrens.
- In afwachting van de bouw van de aanpalende woning mag een laag isolatie tegen de wachtgevel voorzien worden, die voorlopig waterdicht wordt afgedekt met een folie of dergelijke.
- De dikte van de isolatie in de scheimuren moet conform de geldende EPB wetgeving zijn.
- Er zijn 2 mogelijkheden met betrekking tot de plaatsing en de opbouw van de gemeenschappelijke scheidingsmuur.
- Mogelijkheid 1:
 - halve scheidingsmuur in zwaar metselwerk (minimum gewicht 200 kg/m²)
 - laag thermische isolatie met dikte cf. EPB-wetgeving (minimum 4 cm dik)
 - voorlopige waterdichte afwerking van de wachtgevel met vb. folie
 - de 2de bouwer voorziet later een akoestische isolatielaag of een spouw van minimum 2 cm en vervolgens een halve scheidingsmuur
- Mogelijkheid 2:
 - halve scheidingsmuur in zwaar metselwerk (minimum gewicht 200 kg/m²)
 - laag thermische isolatie met dikte cf. EPB-wetgeving (minimum 4 cm dik)
 - gemetselde muur tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens
 - de 2de bouwer voorziet later een akoestische isolatielaag of een spouw van minimum 2 cm en vervolgens een halve scheidingsmuur

Wachtgevels



- Indien een eigenaar dieper bouwt dan een reeds aanwezig gebouw op het aanpalende kavel dient hij zelf het dieper gebouwde volume volledig af te werken met gevelmaterialen, conform de toegelaten gevelmaterialen van desbetreffend artikel.
- Uitzondering:
 - indien twee nieuwe aanpalende woningen met een gemeenschappelijke scheimuur opgetrokken worden, mag gewacht worden tot de tweede buur gebouwd heeft vooraleer de scheimuur aan de zijde van het kleinere gebouw wordt afgewerkt
 - in afwachting van de voltooiing van de tweede woning mag de scheimuur voorlopig waterdicht afgewerkt worden
 - ten laatste 1jaar na ingebruikname van de laatst gebouwde woning, dient de buur die dieper gebouwd heeft de scheimuur aan de zijde van de buur afgewerkt te hebben

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Autobergplaatsen en opritten</p> <p>Om de tuinen zo groen mogelijk te houden, dienen autobergplaatsen in deze zones vermeden te worden; deze dienen in het bouwvolume geïntegreerd te worden. De inplanting van garages en carports in de achtertuin heeft als negatief effect dat er meer verharding (oprit) voorzien zou moeten worden.</p> <p>Door de opritten zoveel mogelijk gekoppeld tegen de perceelsgrens in te planten blijven er voldoende mogelijkheden over om in de berm te parkeren.</p>	<p>Per woning is het verplicht om in de strook voor hoofdgebouwen minstens één autobergplaats te voorzien (garage of carport) ; deze is expliciet op plan aangeduid met volgend symbool : </p> <p>Indien dit symbool niet op de kavel weergegeven wordt, kan de eigenaar zelf de positie van de autobergplaats en oprit bepalen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Autobergplaatsen zijn niet toegelaten in de strook voor tuinen. – Een autobergplaats heeft de minimale netto afmetingen van 2,8m breed x 5,8m lang. – De oprit naar de verplichte autobergplaats is expliciet op plan aangeduid met symbool ►. – De maximale breedte van een oprit, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens, bedraagt 4,0m. – Naast de oprit mag steeds een groenstrook of haag worden voorzien op de perceelsgrens.
<p>Zonne-energie</p> <p>In functie van een duurzaam en zuinig energieverbruik moet het gebruik van zonne-energie mogelijk gemaakt worden. Zonnepanelen en zonneboilers moeten kunnen toegepast worden op de daken van de woningen, indien deze op een esthetisch verantwoorde manier worden toegepast.</p> <p>De plaatsing van zonnepanelen op platte daken mag het uitzicht of bezonning van aanpalende percelen niet hinderen, zodat er beperkingen in hoogte en afstand tot de perceelsgrens worden opgelegd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bij een hellend dak is het plaatsen van zonnepanelen en/of zonneboilers toegelaten op voorwaarde dat de panelen in hetzelfde vlak liggen als de dakbedekking én ze dezelfde helling hebben als de dakbedekking – Op een plat dak is de plaatsing van zonnepanelen toegelaten op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> – de totale hoogte van de constructie maximum 1m bedraagt – er een afstand tot de dakrand/perceelsgrens gerespecteerd wordt, die minstens gelijk is aan de hoogte van de constructie (45°-regel).
<p>Duurzaam bouwen</p> <p>Gebouwen moeten ontworpen en gerealiseerd worden conform principes van duurzaam bouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig ruimtegebruik: beperkte voetafdruk (binnen het perceel of het projectgebied) door concentratie en beperking van de bebouwde en verharde oppervlakten; - Het gebruik van duurzame en milieuverantwoorde materialen en technieken en het beperken van het materiaalgebruik; - Het beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie en het gebruik van natuurlijke energiebronnen; - Het creëren van geschikte condities voor het benutten van zonne-energie door een goede oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen en transparante geveldelen (passieve zonne-energie); - Het voorzien van mogelijkheden voor de plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van het gebouw,... Dit dient afgewogente worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer; - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern; het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bij het ontwerp en de realisatie van gebouwen, moet men de principes van duurzaam bouwen hanteren, met minimaal aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> – zuinig ruimtegebruik bij het ontwerp van gebouwen en de bijhorende buitenruimten; – rationeel gebruik van duurzame, milieuverantwoorde materialen bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen en constructies; – het creëren van geschikte condities voor het benutten van zonne-energie bij inrichting van het terrein en plaatsing van gebouwen, onder meer door een goede (zon)oriëntatie; – beperken van verhardingen tot de noodzakelijke oppervlakte.



verkaveling Boschberg II

vergunningsaanvraag juni 2019

specifieke voorschriften - artikel 1



Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****ARTIKEL 1 - GEKOPPELDE BEBOUWING TYPE 1
kavels 1 tem. 6****1.0 Algemeen****Bestemming**

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo groen mogelijk in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan op de meeste plaatsen vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ►

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving en om een voldoende hoge dichtheid te bereiken in het centrum van Balen wordt voor gekoppelde bebouwing gekozen in deze zone.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A ,B (en in voorkomend geval C) die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de tuinen aparte stroken voor bijgebouwen voorzien; de tuinen zijn diep genoeg.

- De voorschriften van artikel 1 zijn geldig voor kavels 1 tem. 6.
- De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A; deze wordt aangevuld met stroken B en/of C die aangebouwd zijn aan het hoofdvolume.
- De rest van de kavel is als tuin bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; bijgebouwen in de tuinstroken zijn niet toegestaan, tenzij één compact tuinhuisje per perceel in de afgebakende zone voor bijgebouwen (in voorkomend geval).

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepoetsing of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten
 - platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten, tenzij voor de expliciet verplichte blinde gevels (zie verder bij 1.1 en 1.2).
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

A**1.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A****Bestemming**

Er stroken zijn hoofdzakelijk bedoeld als woonruimte ; bij de kavels 1, 3, 5 dient de autobergplaats eveneens in het hoofdvolume geïntegreerd te worden.

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).
- Bij kavels 1, 3 en 5 dient de autobergplaats in het hoofdvolume A geïntegreerd te worden.

Bezettingsgraad

De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

- De strook mag voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld).
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.

De voortuinen hebben een diepte van ongeveer 5m langs de Deliestraat (met een gebogen wegverloop).

- Voorgevelbouwlijn: zoals op plan aangeduid; tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst.
- Achtergevel: minstens 10m achter de voorgevel én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
- Zijgevel: op minimum 6m uit de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.

Afmetingen van de gebouwen

Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan.

De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

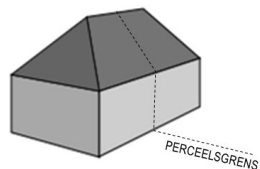
Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.

- Bouwprofiel: twee bouwlagen met zadeldak 45° met nok parallel aan voorgevel over de minimale voorgevelbreedte
- Bouwbreedte:
 - de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes
 - de maximale bouwbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Bouwdiepte (behoudens toegelaten insprongen): minimum 10m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
- Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden
- Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume)
- Bouwhoogte:
 - over het minimum te bouwen volume bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6,5m;
 - voor de overige bebouwbare oppervlakte van de strook is de bouwhoogte maximum 6,5 - zie volumeschetsen)

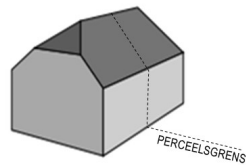
Toelichting bij de verordenende voorschriften**Welstand van de gebouwen**

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd.

schilddak



wolfsdak



Om de privacy van de aanpalende woningen te garanderen, worden raam- of deuropeningen in de noordgevel die inkijk zouden bieden in de zuid gerichte tuin van de aanpalende kavels niet toegestaan; dit is van toepassing op kavels 2, 4, 6.

Verordenende voorschriften

- Dakvorm:
 - over de minimum bouwbreedte en -diepte:
 - verplicht zadeldak met een helling van 45°
 - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - de nok bevindt zich op 5m achter de voorgevelbouwlijn
 - nokhoogte: 11,5m
 - bij kopwoningen mag het dak aan de zijde van de vrijstaande gevel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak
 - evt. overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume
- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen
- Bij de kavels 2, 4 en 6 zijn openingen in de noord gerichte gevel verboden op de bovenverdiepingen, tenzij deze zich bevinden boven 180cm tov. de vloerplaat van elke aanpalende kamer.

B**1.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B****Bestemming**

Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A.

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).

Bezettingsgraad

Strook B mag volledig bebouwd worden.

- De strook mag integraal bebouwd worden.
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.

- Aansluitend op de strook A.
- De strook B ligt tussen 10m en 15m achter de voorgevellijn.
- Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden.

Afmetingen van de gebouwen

Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum twee bouwlagen bestaat.

- Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit maximum twee bouwlagen met een plat dak.
- Breedte: de maximale bouwbreedte van strook B wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Diepte: de bouwdiepte van strook B bedraagt 5m en ligt tussen 10m en 15m achter de voorgevellijn; het volume sluit direct aan op de strook A
- Hoogte: kroonlijsthoogte van maximum 6,5m.

Welstand van de gebouwen

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

C**1.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C****Bestemming**

De strook is bedoeld als garage/carport en bergingen; indien gewenst kunnen in de resterende ruimte binnen deze zone ook woonfuncties ondergebracht worden.

- De strook is bestemd voor autobergplaats en berging.
- Ook woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen) zijn toegestaan.

Bezettingsgraad

Strook C mag volledig bebouwd worden.

- De strook mag integraal bebouwd worden.
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De invulling van strook C dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.

Het gebouwdeel dient naar achteren ingeplant te worden zodat een zijdelingse toegang tot de woning mogelijk wordt en een meer gevarieerde voorgevellijn ontstaat; de voorgevellijn dient evenwel tussen 5m en 8m tov. de voorgevel van het hoofdvolume te liggen.

- Aansluitend op de strook A.
- De voorgevel van strook C dient op minimum 5m en maximum 8m achter de voorgevellijn van strook A te worden opgericht.
- De linkse gevel van strook C dient tegen de linker perceelsgrens met de buur geplaatst te worden zoals aangeduid op plan; andere zijgevel op maximum 5m uit de linker perceelsgrens met de buur.
- Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden.

Afmetingen van de gebouwen

Strook C wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.

- Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.
- Bouwbreedte: de minimale bouwbreedte van strook C bedraagt 3,5m; de maximale bouwbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Bouwdiepte: de minimale bouwdiepte van strook C bedraagt 8m; de maximale bouwdiepte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook; het volume sluit direct aan op de strook A
- Bouwhoogte: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m.

Welstand van de gebouwen

Om de privacy van de aanpalende woningen te garanderen, worden raam- of deuropeningen in de noordgevel die inkijk zouden bieden in de zuid gerichte tuin van de aanpalende kavels niet toegestaan; dit is van toepassing op kavels 2, 4, 6. Ook andere openingen in de scheimuur ivf. technieken etc. zijn verboden.

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen
- Op kavels 2, 4 en 6 dient de zijgevel van strook C opgericht te worden op de perceelsgrens met de burens; deze gevel moet afgewerkt worden met volwaardige gevelmaterialen conform de algemene bepalingen; alle openingen in de gevel naar de burens zijn verboden.

1.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen**Bebouwingswijze**

Tuinen dienen onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; tuinbergingen etc. dienen zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen/tuinhuisjes voorzien.

- Autobergplaatsen, bergplaatsen, hokken en andere constructies zijn niet toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Binnen de afgebakende strook voor bijgebouwen (in voorkomend geval) is één compact tuinhuisje per kavel toegelaten.

Aanleg van de tuinen

De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

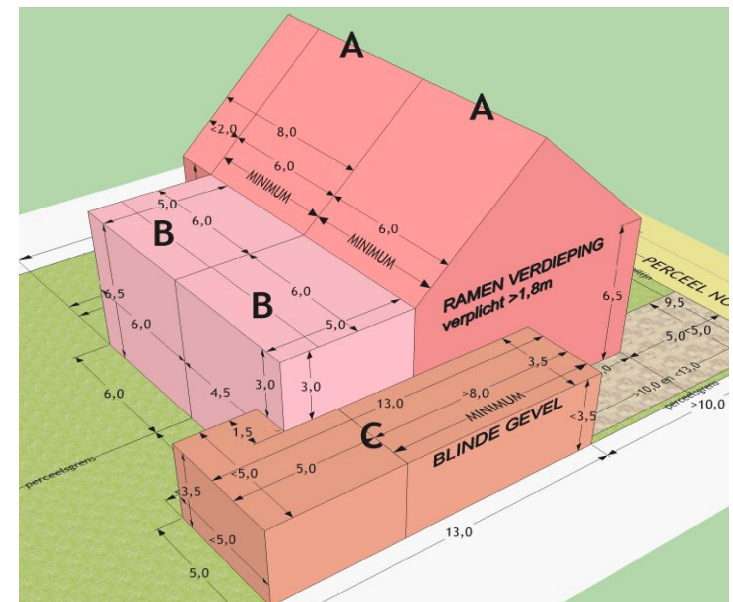
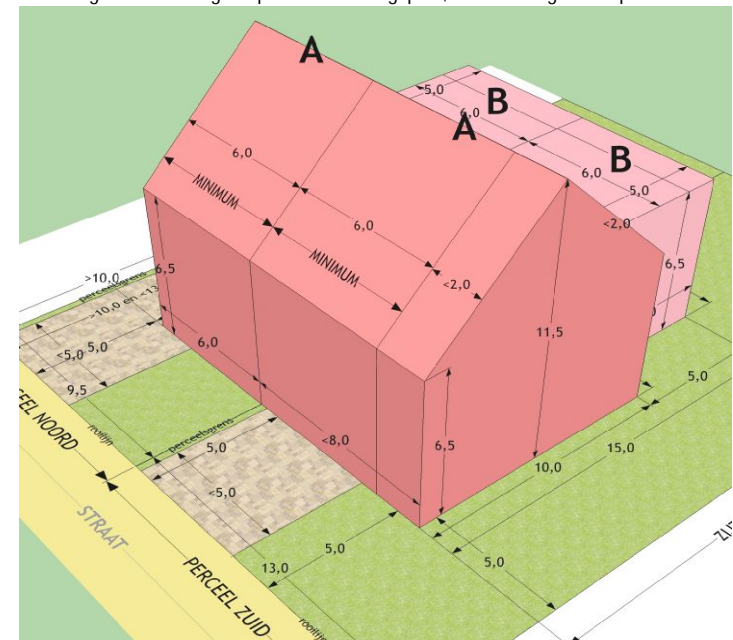
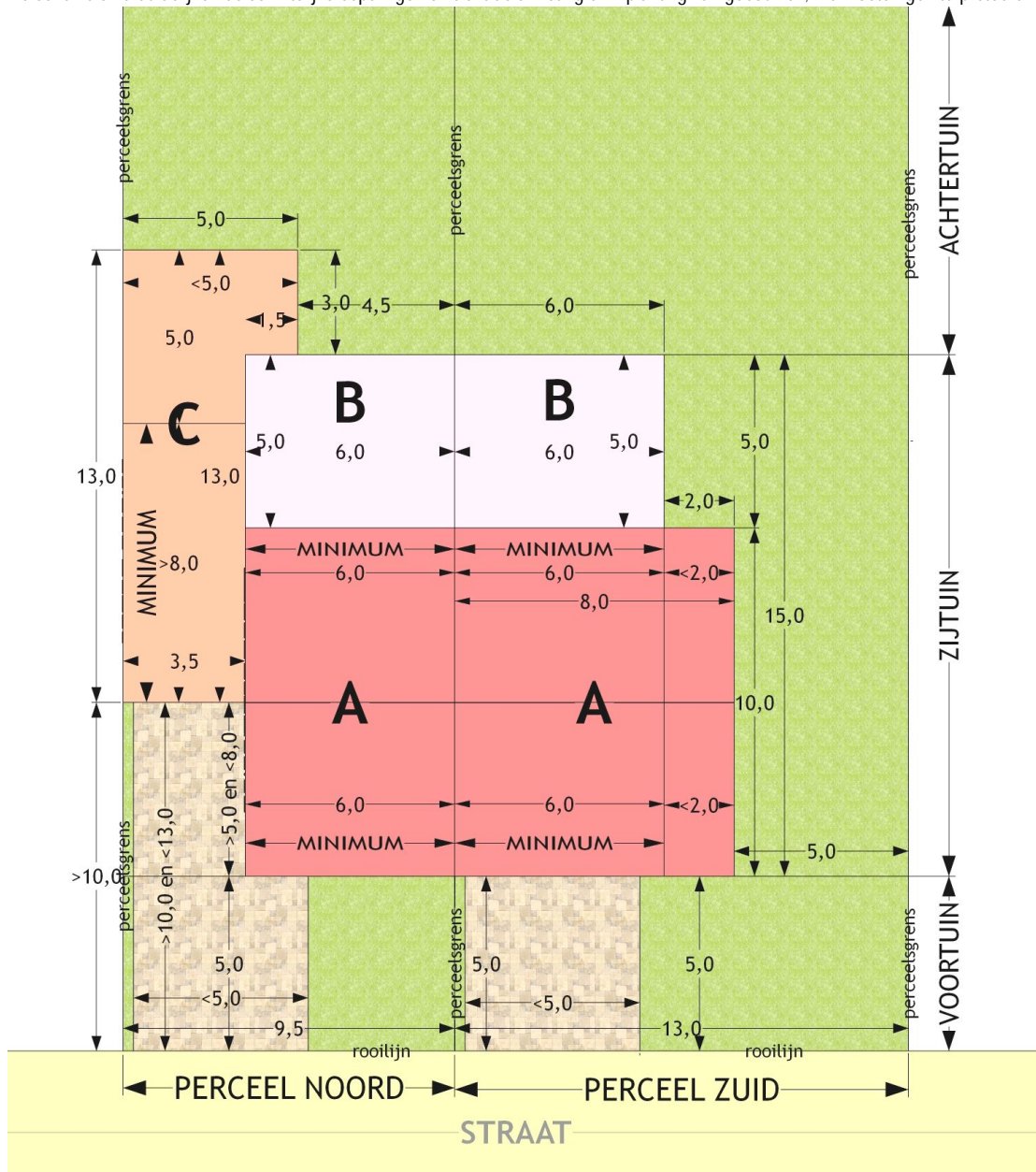
Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit

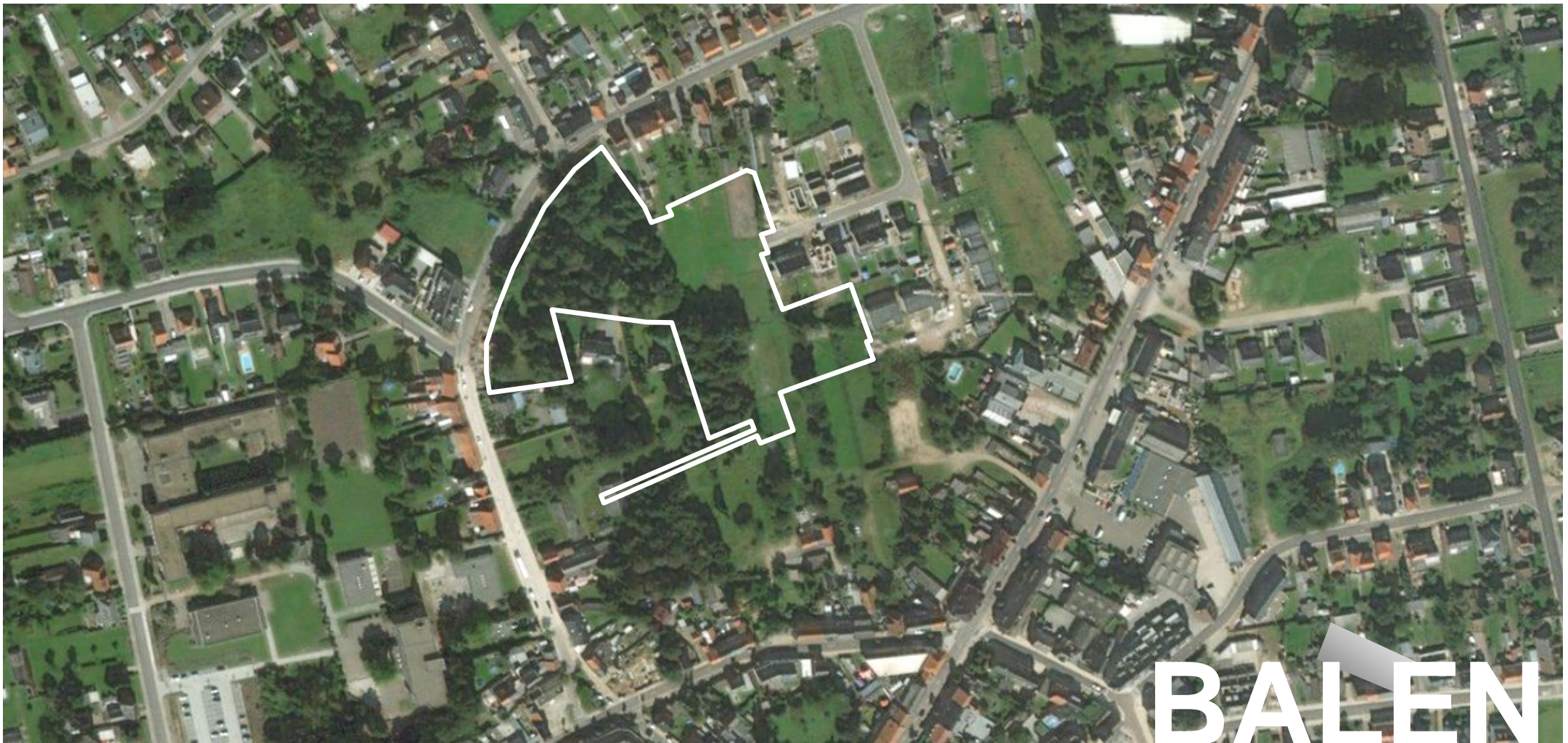
- Aanplantingen:
 - de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharden om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat immers ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.</p> <p>Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.</p> <p>Om hagen te kunnen voorzien in de tuinstroken ter plaatse van de perceelsgrens moet elke buur minstens 30cm afstand te bewaren tov. de gemeenschappelijke scheiding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd – Afsluiting tov. de straat: enkel toegestaan met hagen, cf. de algemene bepalingen – Verhardingen: <ul style="list-style-type: none"> – alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen – bij de aanleg van verhardingen dient een minimale afstand van 30cm aangehouden te worden ten opzichte van perceelsgrenzen (uitgezonderd tov. de rooilijn) – verhardingen in de voortuin: <ul style="list-style-type: none"> – de breedte van de oprit bedraagt maximum 5m (gemeten op de rooilijn, vanuit de perceelsgrens) – in de maximale breedte is de eventuele toegang tot de voordeur van de woning inbegrepen – in de voortuin bedraagt de totale verharde oppervlakte voor kavels 1, 3 en 5 maximum 25m² en voor kavels 2, 4 en 6 maximum 45m² – verhardingen in de zij- en achtertuin: <ul style="list-style-type: none"> – totale oppervlakte van verhardingen bedraagt maximum 40m² – hierin zijn tuinpaden, terrassen, zwembaden en andere toegelaten constructies inbegrepen
<p>Constructies in de tuin - tuinhuisjes</p> <p>Tuinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen: bergingen dienen dus zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.</p> <p>Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen voorzien, waar per kavel één compact tuinhuisje is toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De tuinen dienen bouwvrij te blijven - enkel indien op het perceel een strook voor bijgebouwen is aangeduid, mag daar één tuinhuisje worden gebouwd onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> – maximale bruto oppervlakte van 12m² – maximale kroonlijsthoogte 2,6m – maximale bouwhoogte/nokhoogte 3,5m – afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 1m, tenzij er een voorafgaand schriftelijk akkoord is van de buur – in dat geval mag het tuinhuis op de perceelsgrens worden gebouwd. – materialen: houten constructie of massiefbouw in passend bij de stijl van de woning

Schema's bij de verordenende voorschriften

De schema's verduidelijken de schriftelijke bepalingen omtrent de afmeting en inplanting van gebouwen: ze moeten geïnterpreteerd worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op de schema's.





verkaveling Boschberg II

vergunningsaanvraag juni 2019

specifieke voorschriften - artikel 2



Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****ARTIKEL 2 - GEKOPPELDE BEBOUWING TYPE 2
kavels 13 tem. 20****2.0 Algemeen****Bestemming**

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermten zo groen mogelijk in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan op de meeste plaatsen vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ►

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving en om een voldoende hoge dichtheid te bereiken in het centrum van Balen wordt voor gekoppelde bebouwing gekozen in deze zone.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A en B die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de tuinen geen bijgebouwen toegestaan (bergplaatsen en hokken) aangezien de tuindiepte hiervoor te beperkt is – bergingen dienen in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

- De voorschriften van artikel 2 zijn geldig voor kavels 13 tem. 20.
- De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A; deze wordt bij de noord georiënteerde kavels aangevuld met een strook B die aangebouwd is aan het hoofdvolume.
- De rest van de kavel is als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; bijgebouwen in de tuinstroken zijn niet toegestaan.

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen platte daken:
 - naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten, tenzij voor de expliciet verplichte blinde gevels (zie verder bij 2.1 en 2.2).
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****A****2.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A****Bestemming**

Er stroken zijn hoofdzakelijk bedoeld als woonruimte ; bij de kavels 14, 16, 18, 20 dient de autobergplaats eveneens in het hoofdvolume geïntegreerd te worden.

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).
- Bij kavels 13, 14, 16, 18 en 20 moet de autobergplaats in het hoofdvolume geïntegreerd worden.

Bezettingsgraad

De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

- De strook mag voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld).
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.

De voortuinen hebben een diepte van 5m langs de nieuwe straat.

- Voorgevelbouwlijn: zoals op plan aangeduid; tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst.
- Achtergevel: minstens 9m achter de voorgevel én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
- Zijgevel: op minimum 6m uit de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.

Afmetingen van de gebouwen

Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan.

De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.

- Bouwprofiel: twee bouwlagen met plat dak
- Bouwbreedte:
 - de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes
 - de maximale bouwbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Bouwdiepte (behoudens toegelaten insprongen): minimum 9m gemeten van de voorgevelbouwlijn
- Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden
- Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume)
- Bouwhoogte:
 - over het minimum te bouwen volume bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6,5m
 - voor de overige bebouwbare oppervlakte van de strook is de bouwhoogte maximum 6,5m

Welstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd.

Om de privacy van de aanpalende woningen te garanderen, worden raam- of deuropeningen in de noordgevel die inkijk zouden bieden in de zuid gerichte tuin van de aanpalende kavels niet toegestaan; dit is van toepassing op kavels 15, 17, 19.

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen
- Bij de kavels 15, 17 en 19 zijn openingen in de noord gerichte gevel verboden op de bovenverdiepingen, tenzij deze zich bevinden boven 180cm tov. de vloerplas van elke aanpalende kamer.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
B	2.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B
<p>Bestemming</p> <p>Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor autobergplaats en berging. – Ook woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen) zijn toegestaan.
<p>Bezettingsgraad</p> <p>Strook B mag volledig bebouwd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook mag integraal bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.
<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysische verbinding.</p> <p>Het gebouwdeel dient naar achteren ingeplant te worden zodat een zijdelingse toegang tot de woning mogelijk wordt en een meer gevarieerde voorgevellijn ontstaat; de voorgevellijn dient evenwel tussen 5m en 8m tov. de voorgevel van het hoofdvolume te liggen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aansluitend op de strook A. – De voorgevel van strook B dient verplicht op minimum 5m en maximum 8m achter de voorgevellijn van strook A te worden opgericht, conform het plan. – Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden.
<p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwdiepte: minimale bouwdiepte 8m; de maximale bouwdiepte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwbreedte: minimale bouwbreedte 3,5m; de maximale bouwbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwhoogte: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m.
<p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Om de privacy van de aanpalende woningen te garanderen, worden raam- of deuropeningen in de noordgevel die inkijk zouden bieden in de zuid gerichte tuin van de aanpalende kavels niet toegestaan; dit is van toepassing op kavels 15, 17 en 19. Ook andere openingen in de scheimuur ifv. technieken etc. zijn verboden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 2.0 Algemeen – Op kavels 15, 17 en 19 dient de zijgevel van strook B opgericht te worden op de perceelsgrens met de burens; deze gevel moet afgewerkt worden met volwaardige gevelmaterialen conform de algemene bepalingen; alle openingen in de gevel naar de burens zijn verboden.
	2.3 Strook voor binnenplaatsen en tuinen
<p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen dienen onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; tuinhuisjes, garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is. Tuinbergingen etc. dienen in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Autobergplaatsen, bergplaatsen, hokken en andere constructies zijn <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen - ook tuinhuisjes zijn <u>niet</u> toegestaan. – Alle bergingen dienen in de zones A en B geïntegreerd te worden
<p>Aanleg van de tuinen</p> <p>De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.</p> <p>Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aanplantingen: <ul style="list-style-type: none"> – de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen – behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

Toelichting bij de verordenende voorschriften

eren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.

Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.

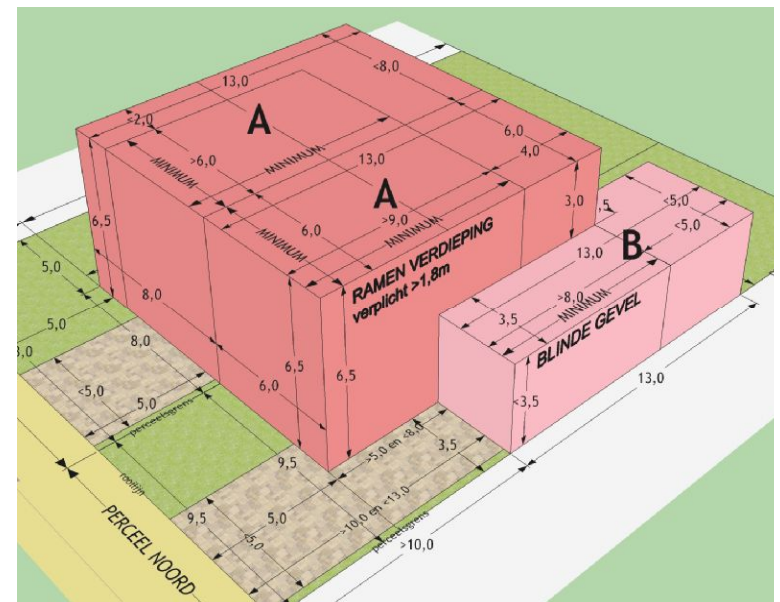
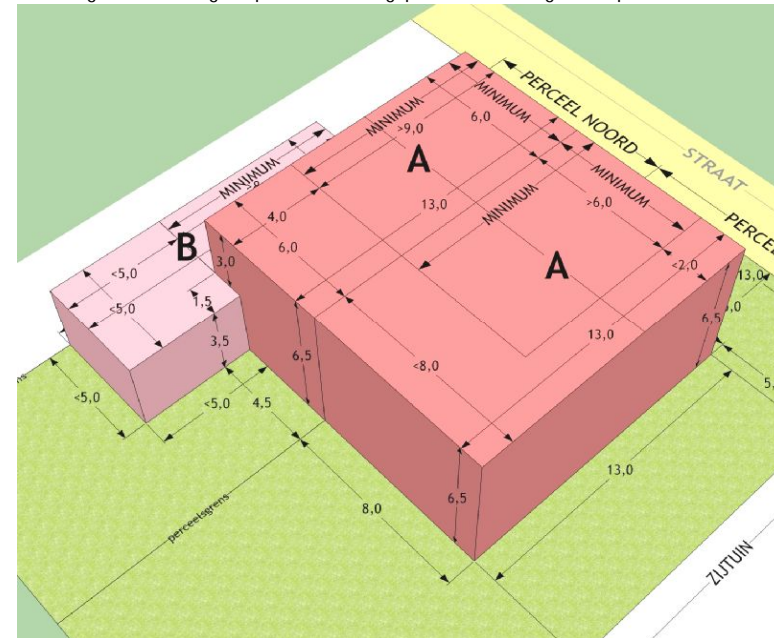
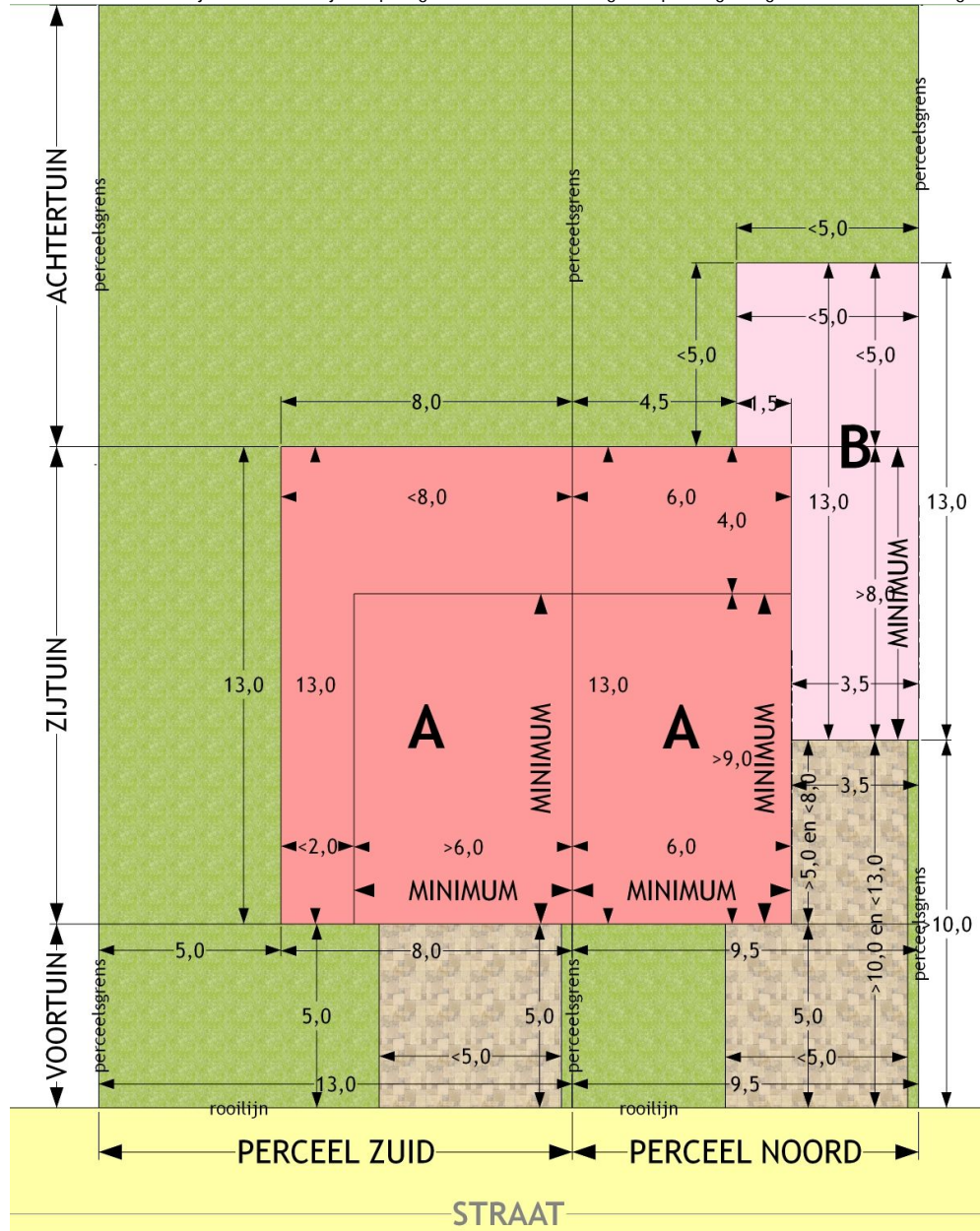
Om hagen te kunnen voorzien in de tuinstroken ter plaatse van de perceelsgrens moet elke buur minstens 30cm afstand te bewaren tov. de gemeenschappelijke scheiding.

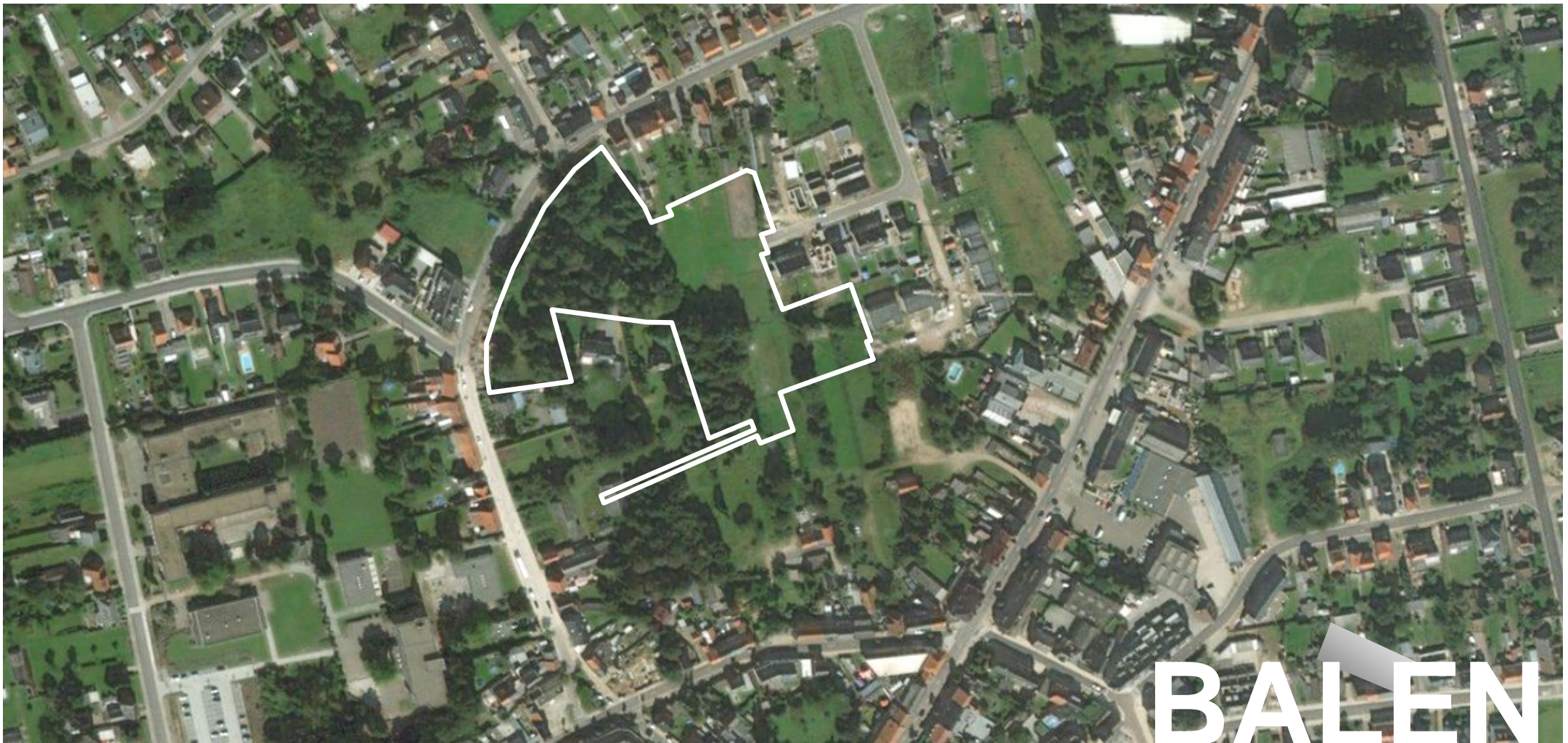
Verordenende voorschriften

- Afsluiting tov. de straat: enkel toegestaan met hagen, cf. de algemene bepalingen
- Verhardingen:
 - alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen
 - bij de aanleg van verhardingen dient een minimale afstand van 30cm aangehouden te worden ten opzichte van perceelsgrenzen (uitgezonderd tov. de rooilijn)
 - verhardingen in de voortuin:
 - de breedte van de oprit bedraagt maximum 5m (gemeten op de rooilijn, vanuit de perceelsgrens)
 - in deze maximale breedte is de eventuele toegang tot de voordeur van de woning inbegrepen
 - in de voortuin bedraagt de totale verharde oppervlakte voor kavels 14, 16, 18 en 20 maximum 15m² en voor kavels 13, 15, 17 en 19 maximum 35m²
 - verhardingen in de zij- en achtertuin:
 - totale oppervlakte van verhardingen bedraagt maximum 40m²
 - hierin zijn tuinpaden, terrassen, zwembaden en andere toegelaten constructies inbegrepen

Schema's bij de verordenende voorschriften

De schema's verduidelijken de schriftelijke bepalingen omtrent de afmeting en inplanting van gebouwen; ze moeten geïnterpreteerd worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op de schema's.





verkaveling Boschberg II

vergunningsaanvraag juni 2019

specifieke voorschriften - artikel 3



Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

ARTIKEL 3 - GEKOPPELDE BEBOUWING TYPE 3

kavels 7 tem. 12

3.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo groen mogelijk in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan op de meeste plaatsen vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ►

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving en om een voldoende hoge dichtheid te bereiken in het centrum van Balen wordt voor gekoppelde bebouwing gekozen in deze zone.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A en B die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de diepste tuinen stroken voor bijgebouwen voorzien. In de andere percelen waar de tuindiepte beperkt is dienen (tuin)bergingen in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

- De voorschriften van artikel 3 zijn geldig voor kavels 7 tem. 12.
- De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A; deze wordt aangevuld met een strook B en C die aangebouwd zijn aan het hoofdvolume.
- De rest van de kavel is als tuin bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; bijgebouwen in de tuinstroken zijn niet toegestaan, tenzij één compact tuinhuisje per perceel in de afgebakende zone voor bijgebouwen (in voorkomend geval).

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten
 - platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

A**3.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A****Bestemming**

Er stroken zijn hoofdzakelijk bedoeld als woonruimte ; bij de kopwoningen dient de garage of carport in het hoofdvolume geïntegreerd te worden

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).
- Bij kavels 7 en 12 dient de autobergplaats in het hoofdvolume geïntegreerd te worden, zoals aangeduid op plan.

Bezettingsgraad

De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

- De strook mag voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld).
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen van de kopwoningen een groen karakter aan de verkaveling.

Deze percelen hebben maar een beperkte voortuinstrook van 3 meter diep; door de voorgevellijn deels 2 meter extra te laten inspringen ontstaat op de oprit naar de autobergplaats een extra parkeerplek van 5 meter diep ; zo is er op eigen perceel toch nog een bijkomende plaats mogelijk voor de wagen van bijvoorbeeld bezoekers.

De voortuinen hebben een diepte van ongeveer 3m langs de nieuwe straat (deze heeft een gebogen wegverloop). Gezien de woningen de kromming van de weg volgen, worden de gevels per twee gekoppeld zodat een eenvoudige aansluiting tussen burens mogelijk is

- Voorgevelbouwlijn:
 - zoals op plan aangeduid; tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst;
 - bij de kopwoningen (percelen 7 en 12) dient de voorgevellijn minstens 2 meter in te springen ter plaatse van de inrit van de autobergplaats en dit over een breedte van minstens 3m zodat een extra parkeerplaats van 5m diep ontstaat voor de poort/carport
- Achtergevel: minstens 10m achter de voorgevel én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
- Zijgevel: op minimum 6m uit de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
- De stroken A worden steeds per twee woningen gekoppeld; de voor- en achtergevels van stroken A van aanpalende woningen liggen in elkaars verlengde (zoals weergegeven op plan).

Afmetingen van de gebouwen

Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendien geen blinde muren ontstaan.

De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

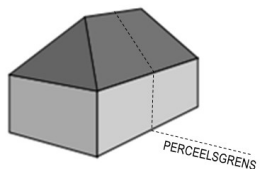
Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.

- Bouwprofiel: twee bouwlagen plus een zadeldak
- Bouwbreedte:
 - de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes
 - de maximale bouwbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Bouwdiepte (behoudens toegelaten insprongen): minimum 10m gemeten vanaf voorgevelbouwlijn
- Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden
- Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume)
- Bouwhoogte:
 - over het minimum te bouwen volume bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6,5m
 - voor de overige bebouwbare oppervlakte van de strook is de bouwhoogte maximum 6,5m

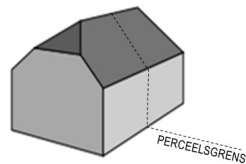
Toelichting bij de verordenende voorschriften**Welstand van de gebouwen**

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd.

schilddak



wolfsdak

**Verordenende voorschriften**

- Dakvorm:
 - over de minimum bouwbreedte en -diepte:
 - verplicht zadeldak met een helling van 45°
 - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - de nok bevindt zich op 5m achter de voorgevelbouwlijn
 - nokhoogte: 11,5m
 - bij kopwoningen mag het dak aan de zijde van de vrijstaande gevel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak
 - evt. overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume
- Materialen: zie hierboven bij 3.0 Algemeen

B**3.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B****Bestemming**

Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A.

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).

Bezettingsgraad

Strook B mag volledig bebouwd worden.

- De strook mag integraal bebouwd worden.
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.

- Aansluitend op de strook A; tussen 10m en 14m achter de voorgevelbouwlijn van strook A.
- Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden.

Afmetingen van de gebouwen

Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.

- Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.
- Breedte: de maximale breedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook.
- Diepte: de maximale diepte bedraagt 4m.
- Hoogte: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m.

Welstand van de gebouwen

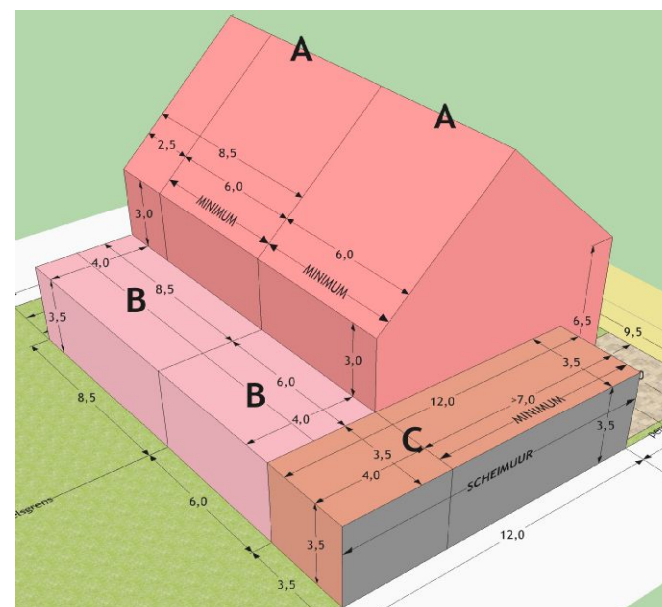
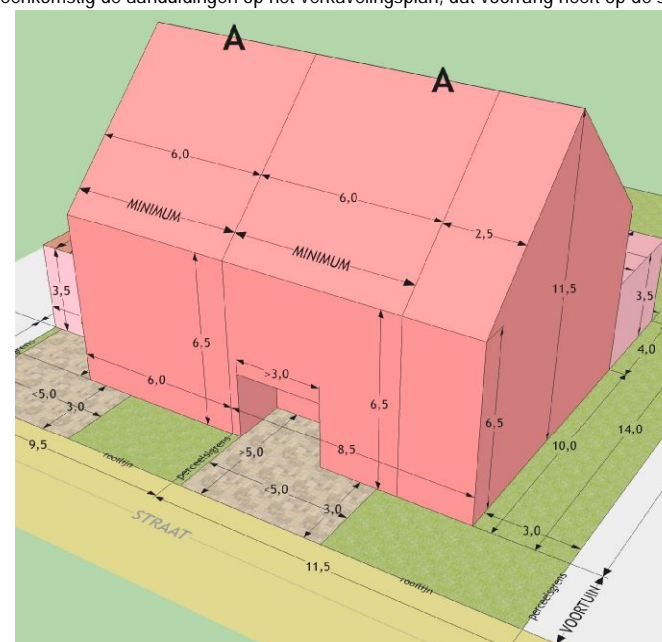
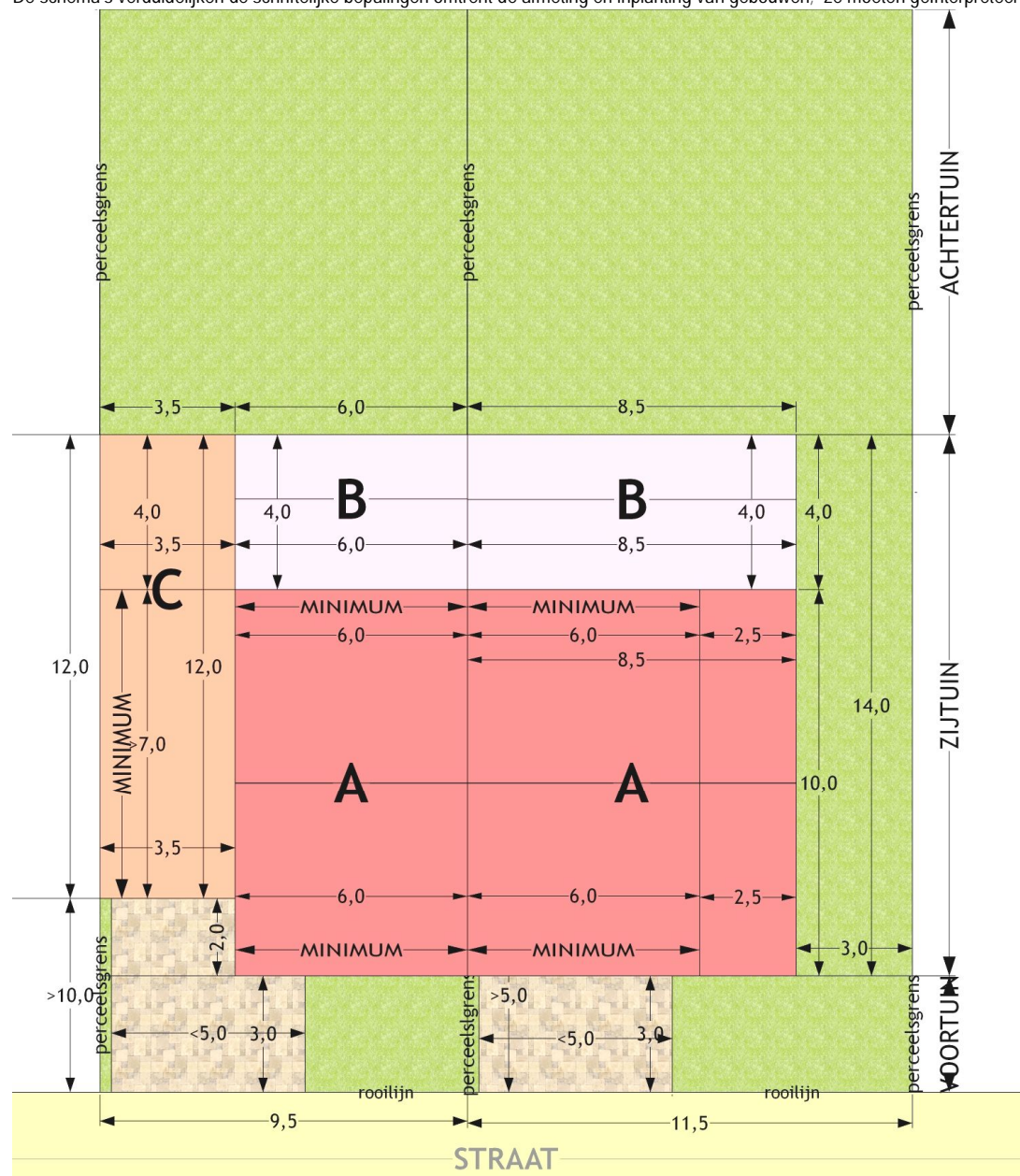
- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 3.0 Algemeen

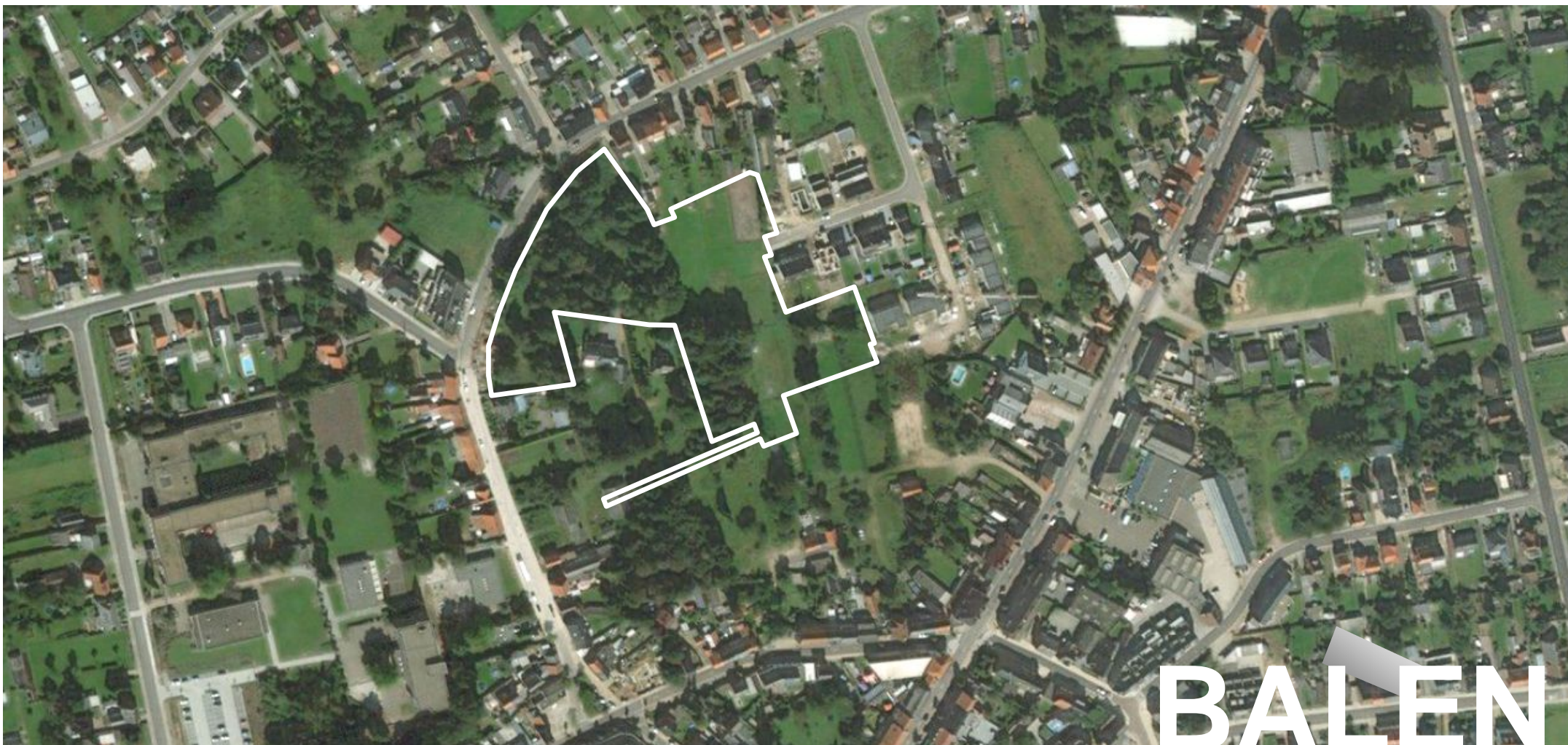
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
C	3.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C
<p>Bestemming</p> <p>Voor de vier centraal geplaatste kavels dient de autobergplaats geïncorporeerd te worden in de tussenzone C</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bij de kavels 8, 9, 10 en 11 dient de autobergplaats in de stroken C geïntegreerd te worden. – De rest van de strook kan indien gewenst ingevuld worden met woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).
<p>Bezettingsgraad</p> <p>Strook C mag volledig bebouwd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook mag integraal bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.
<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook C dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding. Het gebouwdeel dient naar achteren ingeplant te worden zodat een meer gevarieerde voorgevellijn ontstaat.</p> <p>De tussenzones C sluiten op de perceelsgrens niet haaks aan maar volgen de lijn van het hoofdvolume A; een zorgvuldige aansluiting is nodig tussen burens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aansluitend op de strook A en binnen de op plan afgebakende zone – De voorgevel van strook C dient verplicht op 3m achter de voorgevellijn van strook A te worden opgericht, conform het plan. – het gebouw dient gekoppeld tegen de perceelsgrens met de buur opgericht te worden. – In de eigen kavel staat de voorgevel van strook C haaks op die van strook A; de gevels van aanpalende stroken C komen in één punt samen maar liggen niet in elkaars verlengde.
<p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook C wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwbreedte: de minimale bouwbreedte bedraagt 3,4m; op te richten tussen de scheimuur en strook A; de maximale bouwbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwdiepte: minimale bouwdiepte 7m; de maximale bouwdiepte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwhoogte: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m.
<p>Welstand van de gebouwen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen
	3.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen
<p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen dienen onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; tuinbergingen etc. dienen zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.</p> <p>Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen/tuinhuusjes voorzien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Autobergplaatsen, bergplaatsen, hokken en andere constructies zijn <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. – Binnen de afgebakende strook voor bijgebouwen (in voorkomend geval) is één compact tuinhuisje per kavel toegelaten.
<p>Aanleg van de tuinen</p> <p>De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.</p> <p>Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aanplantingen: <ul style="list-style-type: none"> – de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen – behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>eren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.</p> <p>Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.</p> <p>Om hagen te kunnen voorzien in de tuinstroken ter plaatse van de perceelsgrens moet elke buur minstens 30cm afstand te bewaren tov. de gemeenschappelijke scheiding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Afsluiting tov. de straat: de afscherming is enkel toegestaan met hagen, cf. de algemene bepalingen – Verhardingen: <ul style="list-style-type: none"> – alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen – bij de aanleg van verhardingen dient een minimale afstand van 30cm aangehouden te worden ten opzichte van perceelsgrenzen (uitgezonderd tov. de rooilijn) – verhardingen in de voortuin: <ul style="list-style-type: none"> – de breedte van de oprit bedraagt maximum 5m (gemeten op de rooilijn, vanuit de perceelsgrens) – in deze maximale breedte is de eventuele toegang tot de voordeur van de woning inbegrepen – in de voortuin bedraagt de totale verharde oppervlakte van oprit en tuinpad voor de kavels 7 en 12 maximum 15m² en voor de kavels 8, 9, 10, 11 maximum 17m² – verhardingen in de zij- en achtertuin: <ul style="list-style-type: none"> – totale oppervlakte van verhardingen bedraagt maximum 40m² – hierin zijn tuinpaden, terrassen, zwembaden en andere toegelaten constructies inbegrepen
<p>Constructies in de tuin - tuinhuisjes</p> <p>Tuinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen: bergingen dienen dus zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.</p> <p>Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen voorzien, waar per kavel één compact tuinhuisje is toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De tuinen dienen bouwvrij te blijven - enkel indien op het perceel een strook voor bijgebouwen is aangeduid, mag daar één tuinhuisje worden gebouwd onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> – maximale bruto oppervlakte van 12m² – maximale kroonlijsthoogte 2,6m – maximale bouwhoogte/nokhoogte 3,5m – afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 1m, tenzij er een voorafgaand schriftelijk akkoord is van de buur – in dat geval mag het tuinhuis op de perceelsgrens worden gebouwd. – materialen: houten constructie of massiefbouw in passend bij de stijl van de woning

Schema's bij de verordenende voorschriften

De schema's verduidelijken de schriftelijke bepalingen omtrent de afmeting en inplanting van gebouwen: ze moeten geïnterpreteerd worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op de schema's.





verkaveling Boschberg II

vergunningsaanvraag juni 2019

specifieke voorschriften - artikel 4

ARTIKEL 4 - GEKOPPELDE BEBOUWING TYPE 4 kavels 27 en 28

4.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo groen mogelijk in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan op de meeste plaatsen vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ►

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving en om een voldoende hoge dichtheid te bereiken in het centrum van Balen wordt voor gekoppelde bebouwing gekozen in deze zone.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A, B en C die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de tuinen aparte stroken voor bijgebouwen voorzien; de tuinen zijn diep genoeg.

- De voorschriften van artikel 4 zijn geldig voor kavels 27 en 28.
- De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A; deze wordt aangevuld met een strook B en C die aangebouwd is aan het hoofdvolume.
- De rest van de kavel is als tuin bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; bijgebouwen in de tuinstroken zijn niet toegestaan, tenzij één compact tuinhuisje per perceel in de afgebakende zone voor bijgebouwen (in voorkomend geval).

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

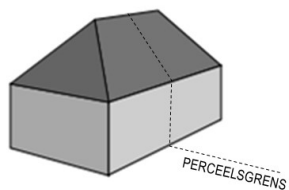
- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten
 - platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
A	4.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A
<p>Bestemming</p> <p>Er stroken zijn hoofdzakelijk bedoeld als woonruimte ; bij de kopwoningen dient de garage of carport in het hoofdvolume geïntegreerd te worden</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen). – Bij kavel 27 dient de autobergplaats in het hoofdvolume (strook A) geïntegreerd te worden.
<p>Bezettingsgraad</p> <p>De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook <u>mag</u> voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld). – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.
<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen van de kopwoningen een groen karakter aan de verkaveling.</p> <p>De voortuinen hebben een diepte van 5m langs de Grote Bosbergstraat, zoals de reeds gerealiseerde woningen – zo ontstaat een samenhangend straatbeeld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Voorgevelbouwlijn: op 5m achter de rooilijn zoals op plan aangeduid; tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst. – Achtergevel: minstens 10m achter de voorgevel én binnen de bouwstrook aangeduid op plan. – Zijgevel: op minimum 6m uit de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
<p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan.</p> <p>De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.</p> <p>Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: twee bouwlagen plus een zadeldak – Voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> – de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes – de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwdiepte (behoudens toegelaten insprongen): minimum 10m gemeten vanaf voorgevelbouwlijn – Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden – Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume) – Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> – over het minimum te bouwen volume bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6,5m; – voor de overige bebouwbare oppervlakte van de strook is de bouwhoogte maximum 6,5m

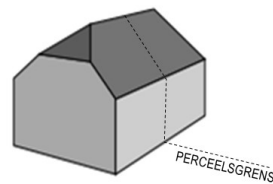
Toelichting bij de verordenende voorschriften**Welstand van de gebouwen**

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd.

schilddak



wolfsdak

**Verordenende voorschriften**

- Dakvorm:
 - over de minimum bouwbreedte en -diepte:
 - verplicht zadeldak met een helling van 45°
 - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - de nok bevindt zich op 5m achter de voorgevelbouwlijn
 - nokhoogte 11,5m
 - bij kopwoningen mag het dak aan de zijde van de vrijstaande gevel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak
 - evt. overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume
- Materialen: zie hierboven bij 4.0 Algemeen

B**4.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B****Bestemming**

Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A; voor kavel 28 dient de autobergplaats geïncorporeerd te worden in de tussenzone B, aansluitend op de bestaande aanpalende woning in de Grote Bosbergstraat nummer 13.

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).
- Bij kavel 28 dient de autobergplaats in de strook B geïntegreerd te worden.

Bezettingsgraad

Strook B mag volledig bebouwd worden.

- De strook mag integraal bebouwd worden.
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysische verbinding.

- Aansluitend op de strook A en binnen de op plan afgebakende zone.
- Strook B heeft een bouwdiepte van maximum 5m; de strook ligt tussen 10m en 15m achter de voorgevellijn van strook A.

Afmetingen van de gebouwen

Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.

- Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.
- Breedte: maximaal binnen de op plan afgebakende strook
- Diepte: maximaal 5m en binnen de op plan afgebakende zone
- Hoogte: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m.

Welstand van de gebouwen

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 4.0 Algemeen

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****C****4.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C****Bestemming**

Aansluitend op de terugspringende garage van de aanpalende bestaande woning dient de autobergplaats van deze woning geïncorporeerd te worden in de tussenzone C

- Bij kavel 28 dient de autobergplaats in de strook C geïntegreerd te worden.
- De rest van de strook kan worden ingevuld met woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).

Bezettingsgraad

Strook C mag volledig bebouwd worden.

- De strook mag integraal bebouwd worden.
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De invulling van strook C dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.

Het gebouwdeel dient naar achteren ingeplant te worden zodat een meer gevarieerde voorgevellijn ontstaat.

- Gekoppeld op te richten tegen de perceelsgrens, aansluitend op de strook A en binnen de op plan afgebakende zone
- De voorgevel van strook C dient verplicht op 5m achter de voorgevellijn van strook A te worden opgericht, conform het plan.

Afmetingen van de gebouwen

Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.

- Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.
- Bouwbreedte: minimale bouwbreedte 3,0m; de maximale bouwbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Bouwdiepte: minimale bouwdiepte 7m; de maximale bouwdiepte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Bouwhoogte: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m.

Welstand van de gebouwen

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 4.0 Algemeen

4.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen**Bebouwingswijze**

Tuinen dienen onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is. De enige uitzondering zijn beperkte tuinhuisjes - conform de algemene bepalingen

- Autobergplaatsen, bergplaatsen, hokken en andere constructies zijn niet toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Binnen de afgebakende strook voor bijgebouwen (in voorkomend geval) is één compact tuinhuisje per kavel toegelaten.

Aanleg van de tuinen

De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.

Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.

Om hagen te kunnen voorzien in de tuinstroken ter plaatse van de perceelsgrens moet elke buur

- Aanplantingen:
 - de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen
 - behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
- Afsluiting tov. de straat: de afscherming is enkel toegestaan met hagen, cf. de algemene bepalingen

Toelichting bij de verordenende voorschriften

minstens 30cm afstand te bewaren tov. de gemeenschappelijke scheiding.

Verordenende voorschriften

- Verhardingen:
 - alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen
 - bij de aanleg van verhardingen dient een minimale afstand van 30cm aangehouden te worden ten opzichte van perceelsgrenzen (uitgezonderd tov. de rooilijn)
 - verhardingen in de voortuin:
 - de breedte van de oprit bedraagt maximum 5m (gemeten op de rooilijn, vanuit de perceelsgrens)
 - in deze maximale breedte is de eventuele toegang tot de voordeur van de woning inbegrepen
 - in de voortuin bedraagt de totale verharde oppervlakte van oprit en tuinpad maximum 25m² voor kavel 27 en maximum 40m² voor kavel 28
 - verhardingen in de zij- en achtertuin:
 - totale oppervlakte van verhardingen bedraagt maximum 40m²
 - hierin zijn tuinpaden, terrassen, zwembaden en andere toegelaten constructies inbegrepen

Constructies in de tuin - tuinhuisjes

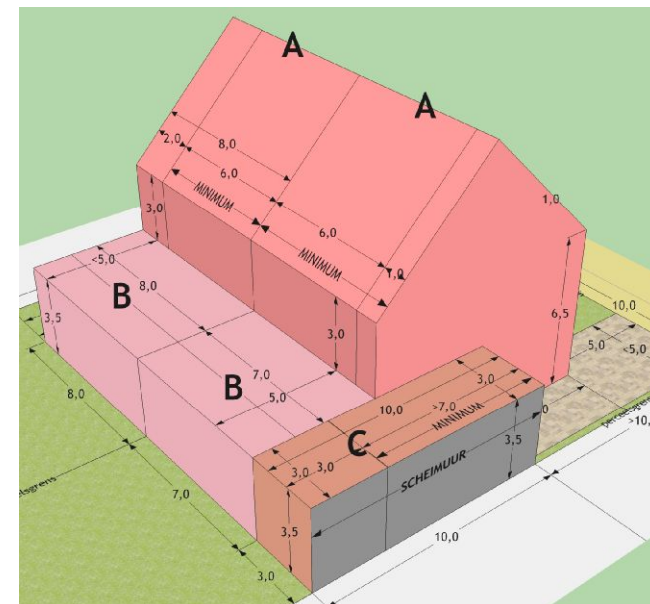
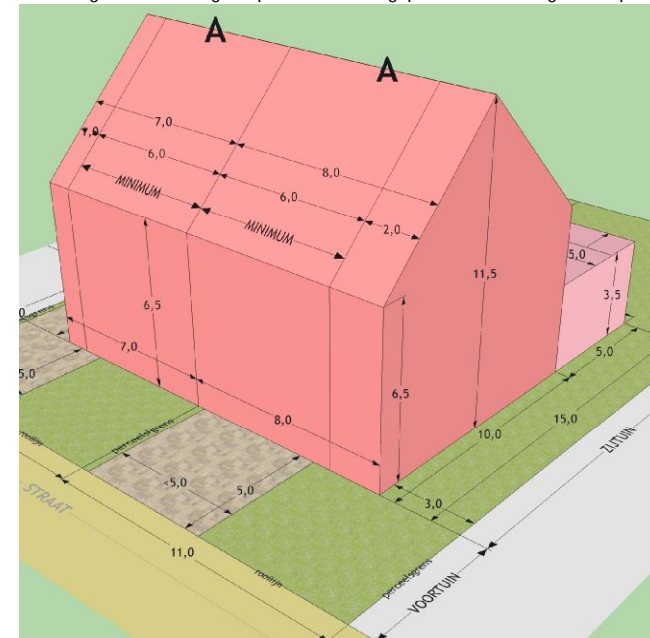
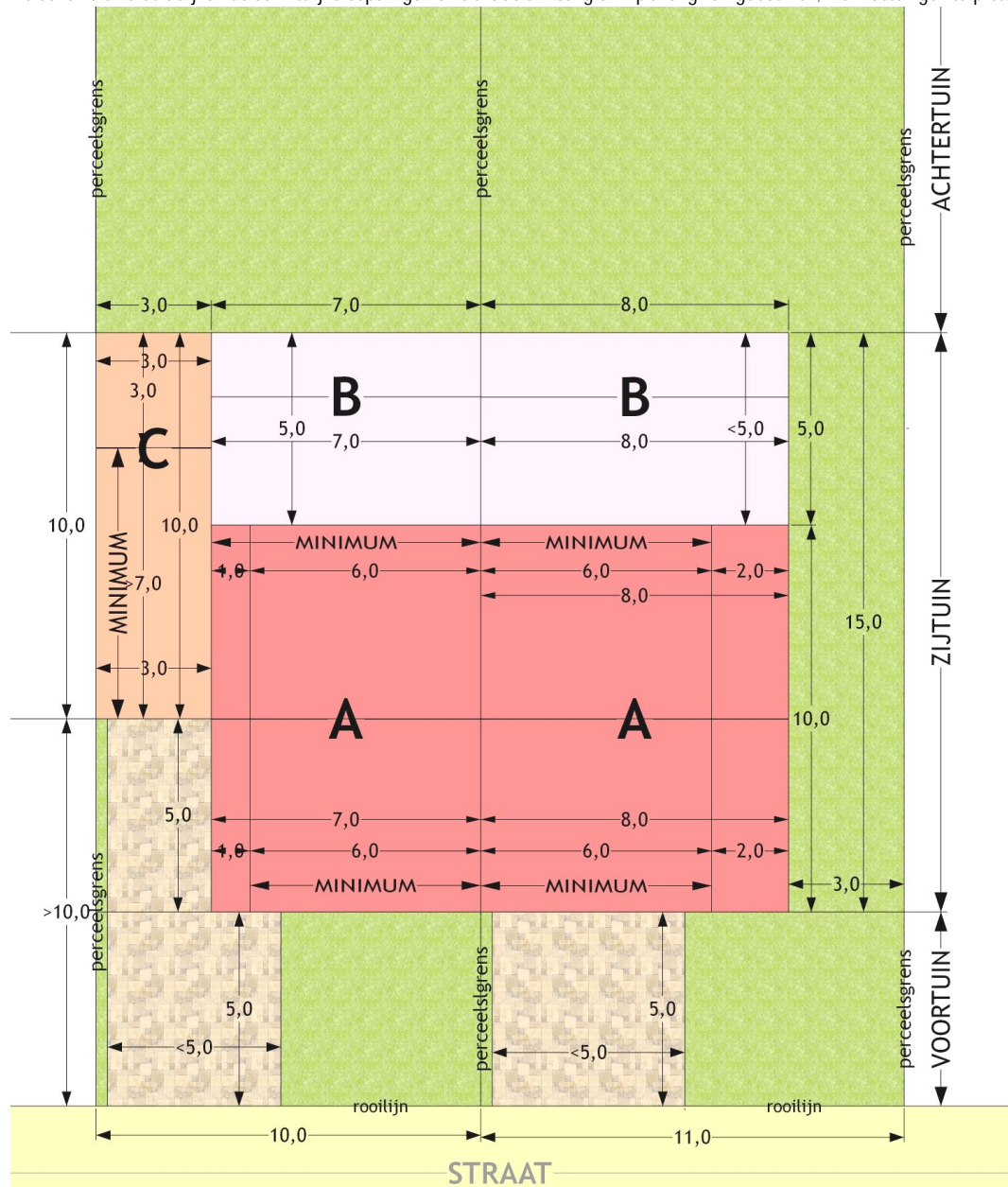
Tuinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen: bergingen dienen dus zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

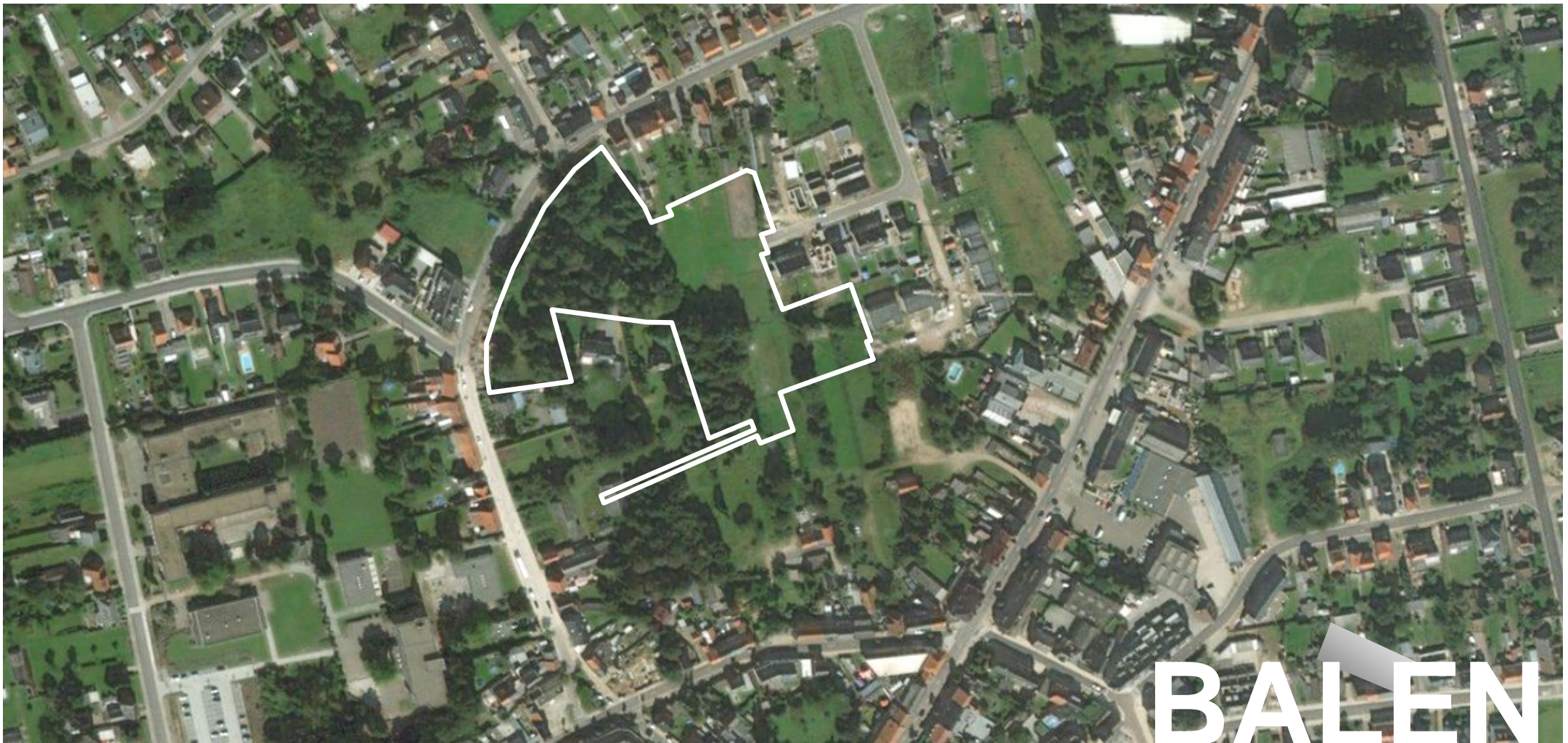
Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen voorzien, waar per kavel één compact tuinhuisje is toegestaan.

- De tuinen dienen bouwvrij te blijven - enkel indien op het perceel een strook voor bijgebouwen is aangeduid, mag daar één tuinhuisje worden gebouwd onder volgende voorwaarden:
 - maximale bruto oppervlakte van 12m²
 - maximale kroonlijsthoogte 2,6m
 - maximale bouwhoogte/nokhoogte 3,5m
 - afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 1m, tenzij er een voorafgaand schriftelijk akkoord is van de buur – in dat geval mag het tuinhuis op de perceelsgrens worden gebouwd.
 - materialen: houten constructie of massiefbouw in passend bij de stijl van de woning

Schema's bij de verordenende voorschriften

De schema's verduidelijken de schriftelijke bepalingen omtrent de afmeting en inplanting van gebouwen: ze moeten geïnterpreteerd worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op de schema's.





verkaveling Boschberg II

vergunningsaanvraag juni 2019

specifieke voorschriften - artikel 5



Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

ARTIKEL 5 - GEKOPPELDE BEBOUWING TYPE 5

kavel 29

5.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo groen mogelijk in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan op de meeste plaatsen vastgelegd.

- De kavel is bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij de woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden - deze dient in strook C voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ►

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving en om een voldoende hoge dichtheid te bereiken in het centrum van Balen wordt voor gekoppelde bebouwing gekozen in deze zone.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A en B die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de tuinen aparte stroken voor bijgebouwen voorzien; de tuinen zijn diep genoeg.

- De voorschriften van artikel 5 zijn geldig voor kavel 29.
- De kavel is voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A; deze wordt aangevuld met een strook B die aangebouwd is aan het hoofdvolume.
- De rest van de kavel is als tuin bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; bijgebouwen in de tuinstroken zijn niet toegestaan, tenzij één compact tuinhuisje per perceel in de afgebakende zone voor bijgebouwen (in voorkomend geval).

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten
 - platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

A**5.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A****Bestemming**

Er stroken zijn hoofdzakelijk bedoeld als woonruimte.

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).

Bezettingsgraad

De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

- De strook mag voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld).
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De voortuin geeft een groen karakter aan de verkaveling.

De voortuin heeft een diepte van 5m langs de Grote Bosbergstraat, zoals de reeds gerealiseerde woningen – zo ontstaat een samenhangend straatbeeld. De maatvoering wordt over genomen van de gerealiseerde woningen in de vorige fase van de verkaveling

- Voorgevelbouwlijn: op 5m achter de rooilijn zoals op plan aangeduid; tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst;
- Achtergevel: minstens 9m achter de voorgevel én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
- Zijgevel: op minimum 6m uit de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.

Afmetingen van de gebouwen

Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan.

De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.

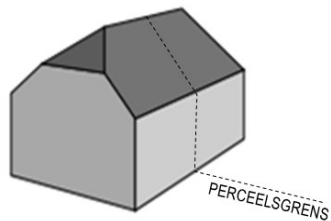
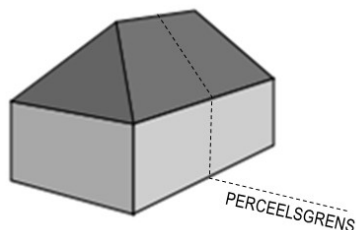
- Bouwprofiel: twee bouwlagen plus een zadeldak
- Voorgevelbreedte:
 - de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes
 - de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Bouwhoogte: over het minimum te bouwen volume bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6,5m; voor de overige bebouwbare oppervlakte van de strook is de bouwhoogte maximum 6,5m – de bestaande kroonlijsthoogte van de aanpalende woning op huisnummer 14 is hier maatgevend
- Bouwdiepte (behoudens toegelaten insprongen): minimum 9m gemeten vanaf voorgevelbouwlijn
- Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden

Welstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd.

schilddak

wolfsdak



- Dakvorm:
 - over de minimum bouwbreedte en -diepte:
 - verplicht zadeldak met een helling van 45°
 - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - de nok bevindt zich op 4,5m achter de voorgevelbouwlijn
 - nokhoogte 11m
 - bij kopwoningen mag het dak aan de zijde van de vrijstaande gevel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak
 - evt. overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume
- Materialen: zie hierboven bij 5.0 Algemeen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
B	5.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B
<p>Bestemming</p> <p>Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties (cf. algemene bepalingen).
<p>Bezettingsgraad</p> <p>Strook B mag volledig bebouwd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook mag integraal bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.
<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gekoppelde plaatsing tegen de perceelsgrens met de buur. – Aansluitend op de achtergevel van strook A en binnen de op plan afgebakende zone.
<p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook B wordt ingevuld met een gebouw met een getrappt bouwprofiel zoals de aanpalende woning met huisnummer 14.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: <ul style="list-style-type: none"> – tussen 9m en 13m achter voorgevellijn: maximum twee bouwlagen met plat dak – tussen 13m en 15m achter de voorgevellijn: maximum één bouwlaag met plat dak – Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> – tussen 9m en 13m achter voorgevellijn: maximum kroonlijsthoogte van 6,5m – tussen 13m en 15m achter de voorgevellijn: maximum kroonlijsthoogte van 3,5m – Afmetingen: binnen de afgebakende bouwzone
<p>Welstand van de gebouwen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 5.0 Algemeen
C	5.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C
<p>Bestemming</p> <p>De stroken zijn bedoeld voor de bouw van een garage én tuinberging, zodat de achtertuin doorheen de garage gemakkelijk bereikbaar is vanaf de straatzijde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor de oprichting van een autobergplaats (zie algemene bepalingen) – de autobergplaats mag <u>niet</u> in strook A of B worden voorzien – De eventueel resterende breedte/diepte kan als (tuin)berging en/of inkomhal benut worden.
<p>Bezettingsgraad</p> <p>Strook C mag volledig bebouwd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook dient minstens tot een diepte van 8m bebouwd te worden en met een breedte van minstens 3m; de strook mag voor 100% bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de stroken C dienen als tuin te worden aangelegd.
<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook C dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De voorgevel dient op 5m uit de rooilijn geplaatst te worden, in lijn met de voorgevel van strook A. – Het gebouw dient gekoppeld tegen de perceelsgrens met de buur opgericht te worden. – Aansluitend op de strook A en binnen de op plan afgebakende strook.
<p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook C wordt ingevuld met een laag gebouw dat uit één bouwlaag bestaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwbreedte: de minimale bouwbreedte bedraagt 3m; op te richten tussen de scheimuur en strook A.

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften**

- Bouwdiepte: minimum 7m en maximum 13m, zoals aangeduid op plan
- Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m.

Welstand van de gebouwen

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 5.0 Algemeen

5.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen**Bebouwingswijze**

Tuinen dienen onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te ondersteunen; garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is. De enige uitzondering zijn beperkte tuinhuisjes - conform de algemene bepalingen.

- Autobergplaatsen, bergplaatsen, hokken en andere constructies zijn niet toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Binnen de afgebakende strook voor bijgebouwen (in voorkomend geval) is één compact tuinhuisje per kavel toegelaten.

Aanleg van de tuinen

De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.

Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.

Om hagen te kunnen voorzien in de tuinstroken ter plaatse van de perceelsgrens moet elke buur minstens 30cm afstand te bewaren tov. de gemeenschappelijke scheiding.

- Aanplantingen:
 - de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen
 - behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
- Afsluiting tov. de straat: de afscherming is enkel toegestaan met hagen, cf. de algemene bepalingen
- Verhardingen:
 - alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen
 - bij de aanleg van verhardingen dient een minimale afstand van 30cm aangehouden te worden ten opzichte van perceelsgrenzen (uitgezonderd tov. de rooilijn)
 - verhardingen in de voortuin:
 - de breedte van de oprit bedraagt maximum 5m (gemeten op de rooilijn, vanuit de perceelsgrens tussen twee aanpalende stroken C)
 - in deze maximale breedte is de eventuele toegang tot de voordeur van de woning inbegrepen
 - in de voortuin bedraagt de totale verharde oppervlakte van oprit en tuinpad maximum 25m²
 - verhardingen in de zij- en achtertuin:
 - totale oppervlakte van verhardingen bedraagt maximum 40m²
 - hierin zijn tuinpaden, terrassen, zwembaden en andere toegelaten constructies inbegrepen

Constructies in de tuin - tuinhuisjes

Tuinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te ondersteunen; bergingen dienen dus zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

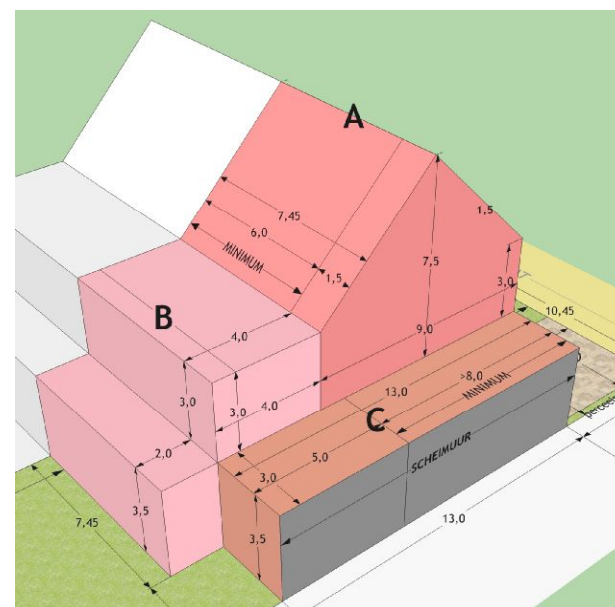
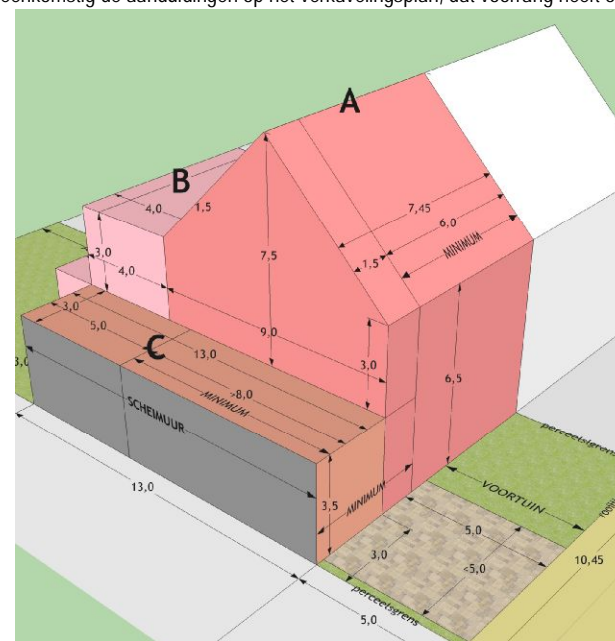
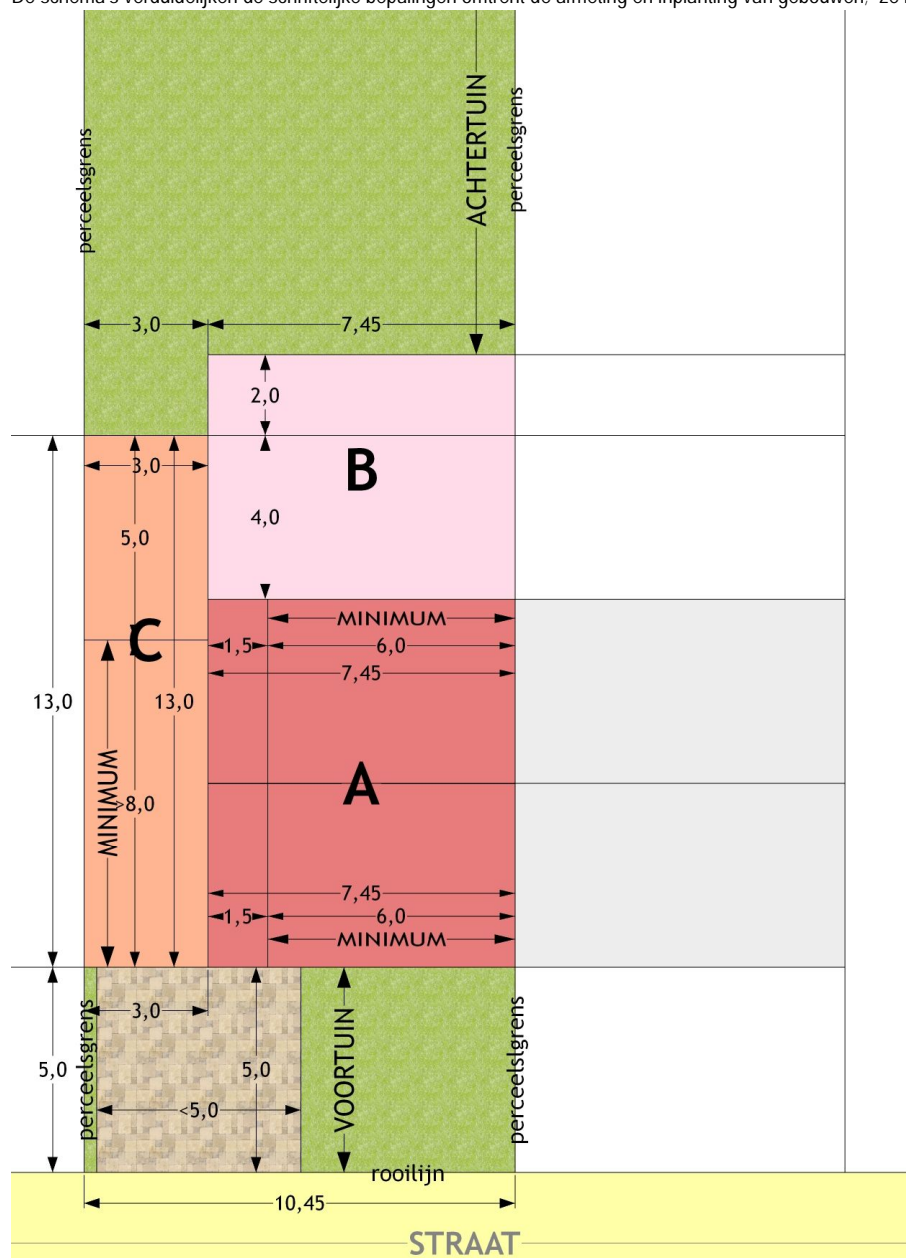
Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen voorzien, waar per kavel één compact tuinhuisje is toegestaan.

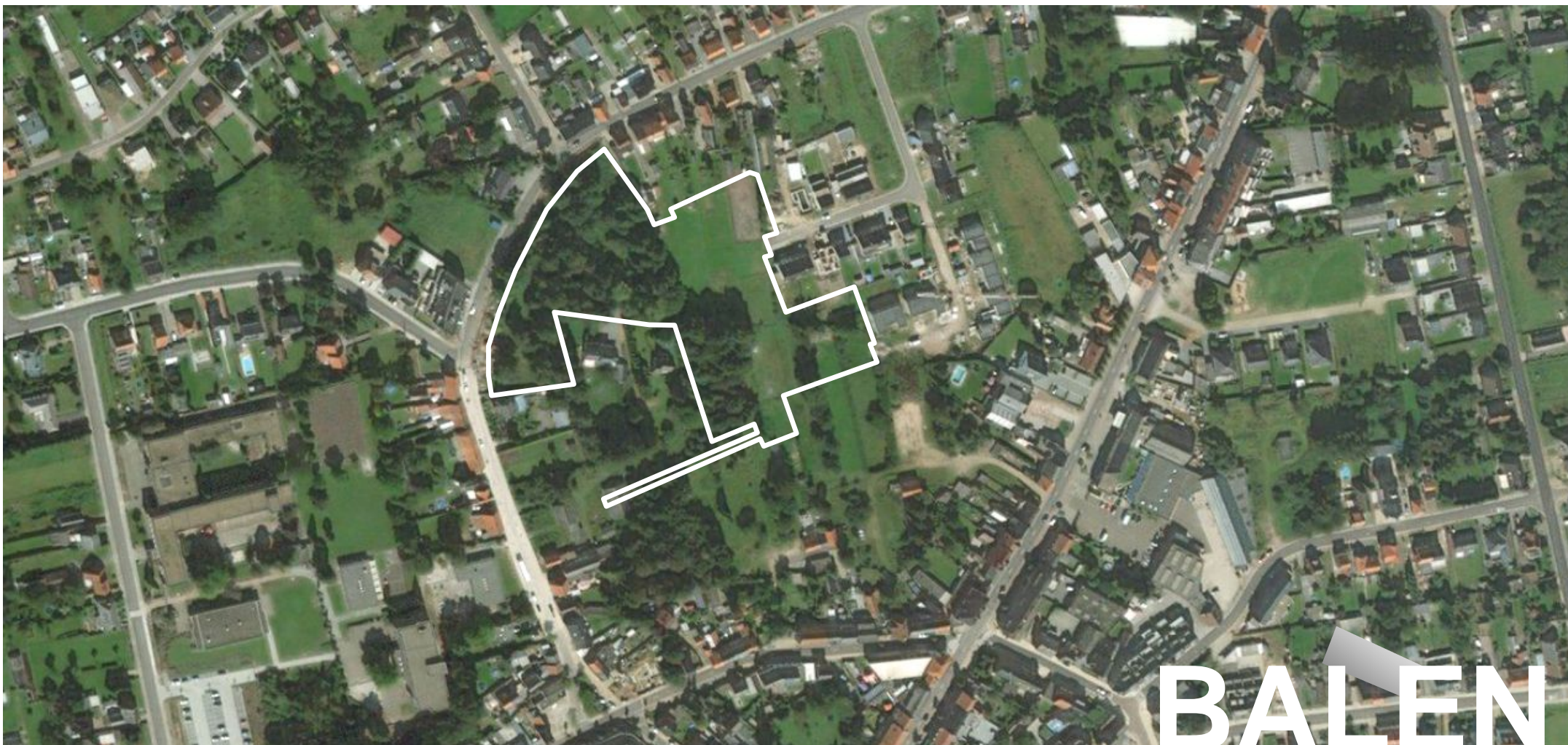
- De tuinen dienen bouwvrij te blijven - enkel indien op het perceel een strook voor bijgebouwen is aangeduid, mag daar één tuinhuisje worden gebouwd onder volgende voorwaarden:
 - maximale bruto oppervlakte van 12m²
 - maximale kroonlijsthoogte 2,6m
 - maximale bouwhoogte/nokhoogte 3,5m

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1010 151 2051 209">– afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 1m, tenzij er een voorafgaand schriftelijk akkoord is van de buur – in dat geval mag het tuinhuis op de perceelsgrens worden gebouwd.<li data-bbox="1010 215 2051 239">– materialen: houten constructie of massiefbouw in passend bij de stijl van de woning

Schema's bij de verordenende voorschriften

De schema's verduidelijken de schriftelijke bepalingen omtrent de afmeting en inplanting van gebouwen: ze moeten geïnterpreteerd worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op de schema's.





verkaveling Boschberg II

vergunningsaanvraag juni 2019

specifieke voorschriften - artikel 6



Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****ARTIKEL 6: GEKOPPELDE BEBOUWING TYPE 6
kavels 21 tem. 26****6.0 Algemeen****Bestemming**

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo efficiënt mogelijk als openbare parkeerstrook in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ► (in voorkomend geval).

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving en om een voldoende hoge dichtheid te bereiken in het centrum van Balen wordt voor gekoppelde bebouwing gekozen in deze zone.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A, B en C die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de beschikbare kaveldiepte.

Er worden in de tuinen aparte stroken voor bijgebouwen voorzien; de tuinen zijn diep genoeg.

- De voorschriften van artikel 6 zijn geldig voor kavels 21 tem. 26.
- De kavels hebben een bouwstrook voor hoofdvolume A die wordt aangevuld met stroken B en C.
- De rest van de kavel is als tuin bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; bijgebouwen in de tuinstroken zijn niet toegestaan, tenzij één compact tuinhuisje per perceel in de afgebakende zone voor bijgebouwen (in voorkomend geval).

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepoetsing of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten
- Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de buur later dient aan te sluiten (dit geldt voor het minimum bouwvolume).

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****A****6.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A****Bezettingsgraad**

De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

- De strook mag voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld).
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.

Door de hoofdvolumes meer naar achter te plaatsen krijgen de bewoners de mogelijkheid om ook aan de straatzijde (zuidkant) een privaat terras te creëren, dat door de naastliggende uitspringende garages voldoende privacy krijgt.

- Voorgevelbouwlijn:
 - op 8m uit de rooilijn, zoals op plan aangeduid
 - tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst.
- Achtergevel: op 10m achter de voorgevel
- Zijgevel: op minimum 6m uit de scheimuur, gemeten tussen aangrenzende hoofdvolumes; de zijgevels dienen zich in elk geval binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan te bevinden

Afmetingen van de gebouwen

Het gabarit wordt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan.

De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.

- Bouwprofiel: twee bouwlagen met plat dak
- Voorgevelbreedte: minimum 6m; de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook
- Bouwdiepte (behoudens de mogelijkheden van insprongen): minimum 10m over de minimale gevelbreedte
- Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden
- Bouwhoogte:
 - verplichte kroonlijsthoogte van 6,5m over de minimum voorgevelbreedte
 - maximum 6,5m voor stroken breder dan de minimum voorgevelbreedte

Welstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; door in deze zone platte daken toe te passen, sluit het project beter aan op het straatbeeld.

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 6.0 Algemeen

B**6.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B****Bestemming**

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties conform algemene bepalingen.

Bezettingsgraad

Strook B mag volledig bebouwd worden.

- De strook mag integraal bebouwd worden.
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysische verbinding.

- Aansluitend op de strook A.
- Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwbreedte: maximaal binnen de op plan afgebakende strook – Bouwdiepte: maximaal 4m en binnen de op plan afgebakende strook – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m.
<p>Welstand van de gebouwen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 6.0 Algemeen
C	6.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C
<p>Bestemming</p> <p>De stroken zijn bedoeld voor de bouw van een garage én tuinberging, zodat de achtertuin doorheen de garage gemakkelijk bereikbaar is vanaf de straatzijde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor de oprichting van een autobergplaats (zie algemene bepalingen) – de autobergplaats mag <u>niet</u> in strook A of B worden voorzien – De eventueel resterende breedte/diepte kan als (tuin)berging en/of inkomhal benut worden.
<p>Bezettingsgraad</p> <p>Strook C mag volledig bebouwd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook dient minstens tot een diepte van 8m bebouwd te worden en met een breedte van minstens 3m; de strook mag voor 100% bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de stroken C dienen als tuin te worden aangelegd.
<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook C voorziet een insprong ten opzichte van de rooilijn zodat er voor de gevel van de garage/carport nog één wagen geparkeerd kan worden.</p> <p>De invulling van strook C dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De voorgevel dient op 5m uit de rooilijn geplaatst te worden. – Het gebouw dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen aangrenzende bouwstroken C opgericht te worden. – Aansluitend op de strook A.
<p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook C wordt ingevuld met een laag gebouw dat uit één bouwlaag bestaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwbreedte: minimum 3m en maximaal binnen de op plan afgebakende strook – Bouwdiepte: minimum 8m en binnen de op plan afgebakende strook – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m.
<p>Welstand van de gebouwen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 6.0 Algemeen
	6.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen
<p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen dienen onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te ondersteunen: garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is. De enige uitzondering zijn beperkte tuinhuisjes - conform de algemene bepalingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Autobergplaatsen, bergplaatsen, hokken en andere constructies zijn <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. – Binnen de afgebakende strook voor bijgebouwen (in voorkomend geval) is één compact tuinhuisje per kavel toegelaten.
<p>Aanleg van de tuinen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aanplantingen:

Toelichting bij de verordenende voorschriften

De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

Om de voortuinen voldoende privacy te bieden zodat er ook aan de zuidkant een extra buitenruimte gecreëerd kan worden, zijn hogere hagen van maximum 1,5m hoog toegestaan, die de voortuin in-kapselen.

Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt: dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.

Op de voortuin is de aanleg van een terras toegestaan zodat de zonnekant optimaal benut kan worden; de totale verharde oppervlakte van de verhardingen wordt evenwel beperkt.

Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.

Om hagen te kunnen voorzien in de tuinstroken ter plaatse van de perceelsgrens moet elke buur minstens 30cm afstand te bewaren tov. de gemeenschappelijke scheiding.

Constructies in de tuin - tuinhuisjes

Tuinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen: bergingen dienen dus zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

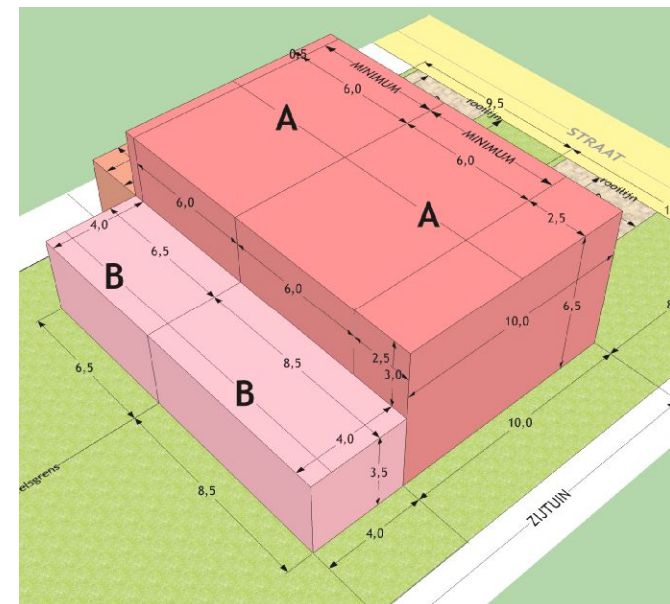
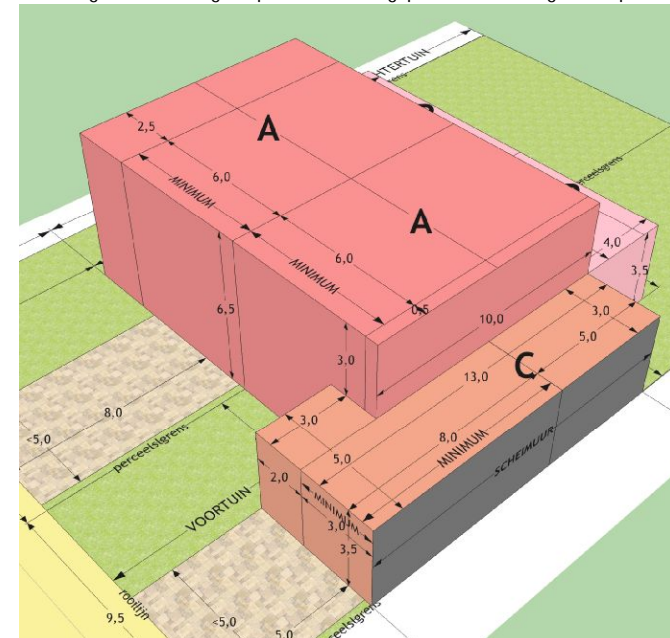
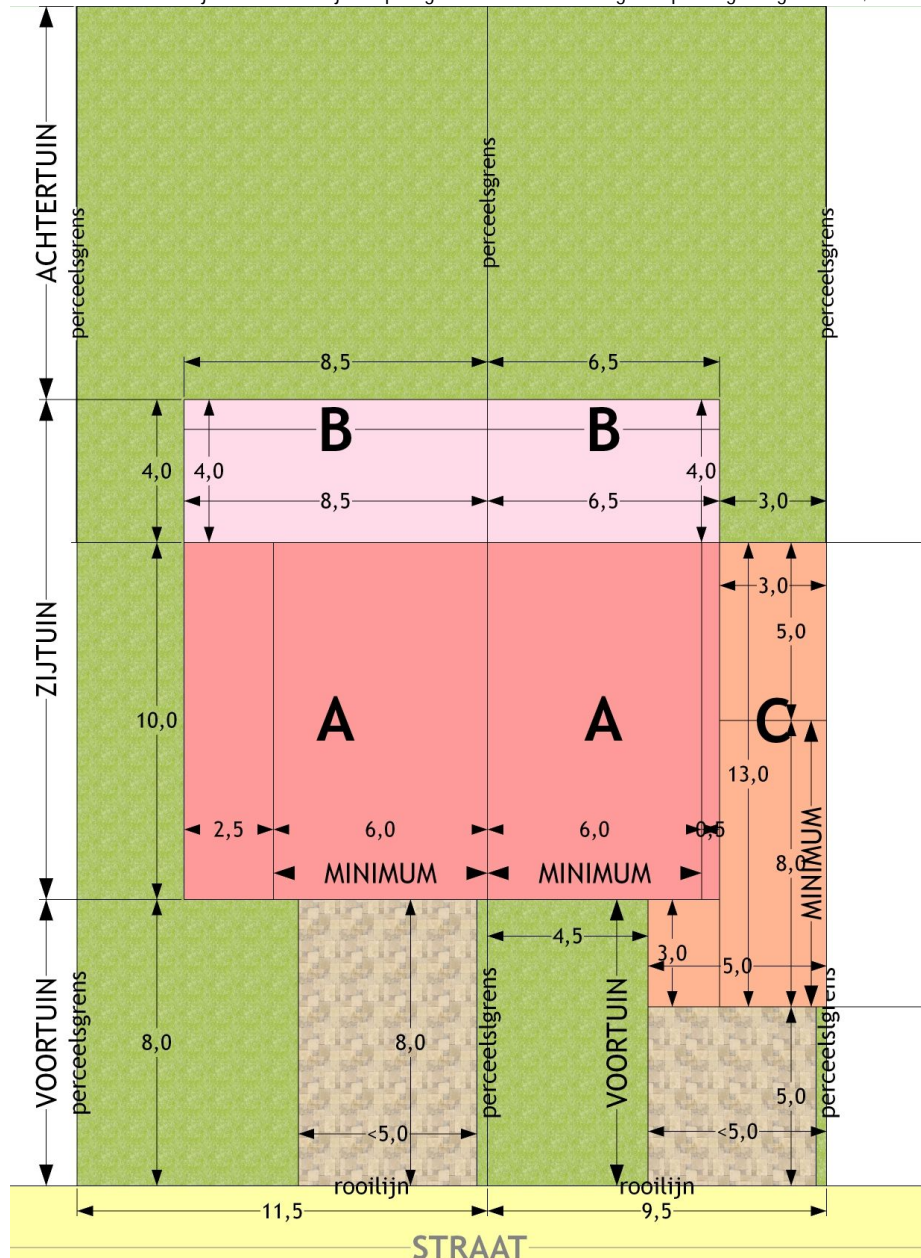
Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen voorzien, waar per kavel één compact tuinhuisje is toegestaan.

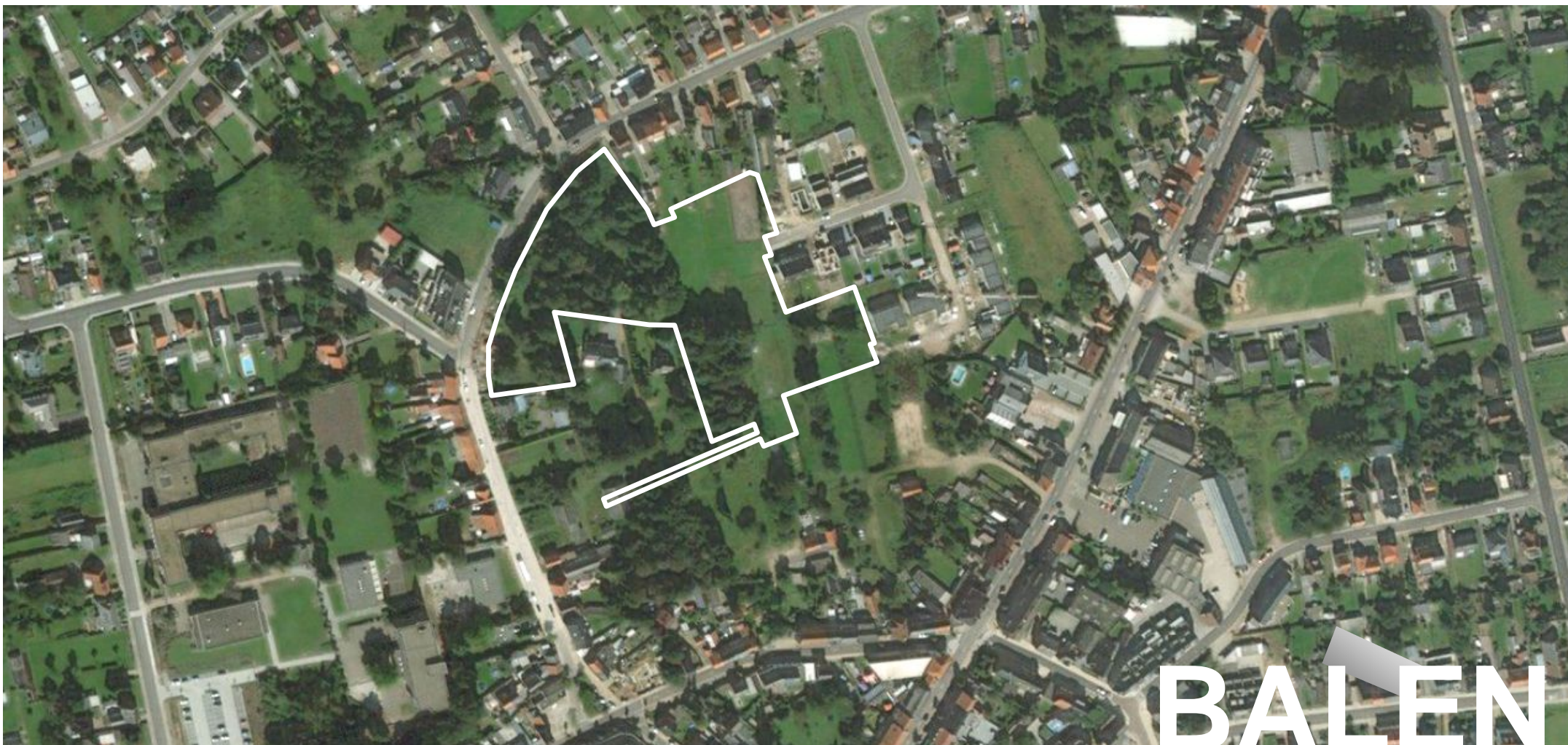
Verordenende voorschriften

- de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen
- behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
- Afsluiting tov. de straat:
 - de afscherming is enkel toegestaan met hagen, conform de algemene bepalingen
 - in afwijking met de algemene bepalingen mag een hogere haag in de voortuin aangeplant worden om aan de straatzijde privacy te creëren en een bruikbare private buitenruimte aan de zuidgevel te creëren:
 - hoogte: maximum 1,5m
 - plaatsing: mag tot tegen de rooilijn worden voorzien; een extra haag mag ook dwars op de rooilijn worden voorzien om de inkijk vanaf de oprit/inkom te voorkomen.
- Verhardingen:
 - alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen
 - bij de aanleg van verhardingen dient een minimale afstand van 30cm aangehouden te worden ten opzichte van perceelsgrenzen (uitgezonderd tov. de rooilijn)
 - verhardingen in de voortuin:
 - de breedte van de oprit bedraagt maximum 5m (gemeten op de rooilijn, vanuit de perceelsgrens tussen twee aanpalende stroken C)
 - in deze maximale breedte is de eventuele toegang tot de voordeur van de woning inbegrepen
 - in de voortuin bedraagt de totale verharde oppervlakte van oprit, tuinpad en terras maximum 40m²
 - verhardingen in de zij- en achtertuin:
 - totale oppervlakte van verhardingen bedraagt maximum 40m²
 - hierin zijn tuinpaden, terrassen, zwembaden en andere toegelaten constructies inbegrepen
- De tuinen dienen bouwvrij te blijven - enkel indien op het perceel een strook voor bijgebouwen is aangeduid, mag daar één tuinhuisje worden gebouwd onder volgende voorwaarden:
 - maximale bruto oppervlakte van 12m²
 - maximale kroonlijsthoogte 2,6m
 - maximale bouwhoogte/nokhoogte 3,5m
 - afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 1m, tenzij er een voorafgaand schriftelijk akkoord is van de buur – in dat geval mag het tuinhuis op de perceelsgrens worden gebouwd.
 - materialen: houten constructie of massiefbouw in passend bij de stijl van de woning

Schema's bij de verordenende voorschriften

De schema's verduidelijken de schriftelijke bepalingen omtrent de afmeting en inplanting van gebouwen; ze moeten geïnterpreteerd worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op de schema's.





verkaveling Boschberg II

vergunningsaanvraag juni 2019

specifieke voorschriften - artikel 7



Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

ARTIKEL 7: GEKOPPELDE BEBOUWING TYPE 7

kavels 30 tem. 33

7.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo efficiënt mogelijk als openbare parkeerstrook in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ► (in voorkomend geval).

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving en om een voldoende hoge dichtheid te bereiken in het centrum van Balen wordt voor gekoppelde bebouwing gekozen in deze zone.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A, B en C die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de beschikbare kaveldiepte.

Er worden in de tuinen aparte stroken voor bijgebouwen voorzien; de tuinen zijn diep genoeg.

- De voorschriften van artikel 7 zijn geldig voor kavels kavels 30 tem. 33.
- De kavels hebben een bouwstrook voor hoofdvolume A die wordt aangevuld met stroken B en C.
- De rest van de kavel is als tuin bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; bijgebouwen in de tuinstroken zijn niet toegestaan, tenzij één compact tuinhuisje per perceel in de afgebakende zone voor bijgebouwen (in voorkomend geval).

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepoelsteering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen
 - platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten.
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten
- Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de buur later dient aan te sluiten (geldt voor minimum bouwvolume).

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

A

7.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A

Bezettingsgraad

De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

- De strook mag voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld).
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.

Door de hoofdvolumes meer naar achter te plaatsen krijgen de bewoners de mogelijkheid om ook aan de straatzijde (zuidkant) een privaat terras te creëren, dat door de naastliggende uitspringende garages voldoende privacy krijgt.

- Voorgevelbouwlijn:
 - op 8m uit de rooilijn, zoals op plan aangeduid
 - tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst.
- Achtergevel: op 10m achter de voorgevel.
- Zijgevel: op minimum 6m uit de scheimuur, gemeten tussen aangrenzende hoofdvolumes; de zijgevels dienen zich in elk geval binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan te bevinden.

Afmetingen van de gebouwen

Het gabarit wordt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan.

De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.

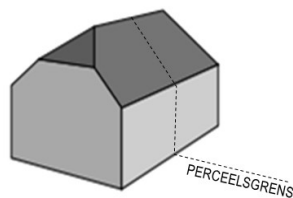
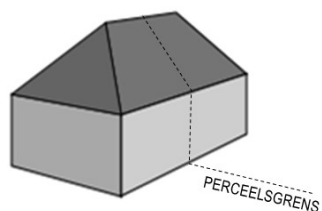
- Bouwprofiel: twee bouwlagen plus een zadeldak
- Voorgevelbreedte: minimum 6m; de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook.
- Bouwdiepte (behoudens toegelaten insprongen): minimum 10m over de minimale gevelbreedte
- Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden
- Bouwhoogte:
 - verplichte kroonlijsthoogte van 6,5m over de minimum voorgevelbreedte
 - maximum 6,5m voor stroken breder dan de minimum voorgevelbreedte

Welstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat: een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd.

schilddak

wolfsdak



- Dakvorm:
 - over de minimum bouwbreedte en -diepte:
 - verplicht zadeldak met een helling van 45°
 - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - de nok bevindt zich op 5m achter de voorgevelbouwlijn
 - nokhoogte 11,5m
 - bij kopwoningen mag het dak aan de zijde van de vrijstaande gevel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak
 - evt. overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume
- Materialen: zie hierboven bij 7.0 Algemeen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
B	7.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B
Bestemming	– De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties conform algemene bepalingen.
Bezettingsgraad Strook B mag volledig bebouwd worden.	– De strook mag integraal bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.
Plaatsing van de gebouwen De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.	– Aansluitend op de strook A. – Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden.
Afmetingen van de gebouwen Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.	– Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwbreedte: binnen de op plan afgebakende strook. – Bouwdiepte: maximaal 4m en binnen de op plan afgebakende strook. – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m.
Welstand van de gebouwen	– Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 7.0 Algemeen
C	7.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C
Bestemming De stroken zijn bedoeld voor de bouw van een garage én tuinberging, zodat de achtertuin doorheen de garage gemakkelijk bereikbaar is vanaf de straatzijde.	– De strook is bestemd voor de oprichting van een autobergplaats (zie algemene bepalingen) – de autobergplaats mag <u>niet</u> in strook A of B worden voorzien – De eventueel resterende breedte/diepte kan als (tuin)berging en/of inkomhal benut worden.
Bezettingsgraad Strook C mag volledig bebouwd worden.	– De strook dient minstens tot een diepte van 8m bebouwd te worden en met een breedte van minstens 3m; de strook mag voor 100% bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de stroken C dienen als tuin te worden aangelegd.
Plaatsing van de gebouwen De invulling van strook C voorziet een insprong ten opzichte van de rooilijn zodat er voor de gevel van de garage/carport nog één wagen geparkeerd kan worden. De invulling van strook C dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.	– De voorgevel dient op 5m uit de rooilijn geplaatst te worden. – Het gebouw dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen aangrenzende bouwstroken C opgericht te worden. – Aansluitend op de strook A.
Afmetingen van de gebouwen Strook C wordt ingevuld met een laag gebouw dat uit één bouwlaag bestaat.	– Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwbreedte: minimum 3m en maximaal binnen de op plan afgebakende strook. – Bouwdiepte: minimaal 8m en binnen de op plan afgebakende strook. – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m.

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****Welstand van de gebouwen**

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 7.0 Algemeen

7.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen**Bebouwingswijze**

Tuinen dienen onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is. De enige uitzondering zijn beperkte tuinhuisjes - conform de algemene bepalingen.

- Autobergplaatsen, bergplaatsen, hokken en andere constructies zijn niet toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Binnen de afgebakende strook voor bijgebouwen (in voorkomend geval) is één compact tuinhuisje per kavel toegelaten.

Aanleg van de tuinen

De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

Om de voortuinen voldoende privacy te bieden zodat er ook aan de zuidkant een extra buitenruimte gecreëerd kan worden, zijn hogere hagen toegestaan vanaf 2m achter de voorgevelbouwlijn. Een hogere haag wordt ook toegestaan voor de zij- en achtertuin van de hoekkavel.

Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.

In de voortuin is de aanleg van een terras toegestaan zodat de zonnekant optimaal benut kan worden; de totale verharde oppervlakte van de verhardingen wordt evenwel beperkt.

Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.

Om hagen te kunnen voorzien in de tuinstroken ter plaatse van de perceelsgrens moet elke buur minstens 30cm afstand te bewaren tov. de gemeenschappelijke scheiding.

- Aanplantingen:
 - de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen
 - behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
- Afsluiting tov. de straat:
 - de afscherming is enkel toegestaan met hagen, conform de algemene bepalingen
 - in afwijking met de algemene bepalingen mag een hogere haag in de voortuin aangeplant worden om aan de straatzijde privacy te creëren en een bruikbare private buitenruimte aan de zuidgevel te creëren:
 - hoogte: maximum 1,5m
 - plaatsing: mag tot tegen de rooilijn worden voorzien; een extra haag mag ook dwars op de rooilijn worden voorzien om de inkijk vanaf de oprit/inkom te voorkomen.
- Verhardingen:
 - alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen
 - bij de aanleg van verhardingen dient een minimale afstand van 30cm aangehouden te worden ten opzichte van perceelsgrenzen (uitgezonderd tov. de rooilijn)
 - verhardingen in de voortuin:
 - de breedte van de oprit bedraagt maximum 5m (gemeten op de rooilijn, vanuit de perceelsgrens tussen twee aanpalende stroken C)
 - in deze maximale breedte is de eventuele toegang tot de voordeur van de woning inbegrepen
 - in de voortuin bedraagt de totale verharde oppervlakte van oprit, tuinpad en terras maximum 40m²
 - verhardingen in de zij- en achtertuin:
 - totale oppervlakte van verhardingen bedraagt maximum 40m²
 - hierin zijn tuinpaden, terrassen, zwembaden en andere toegelaten constructies inbegrepen

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****Constructies in de tuin - tuinhuisjes**

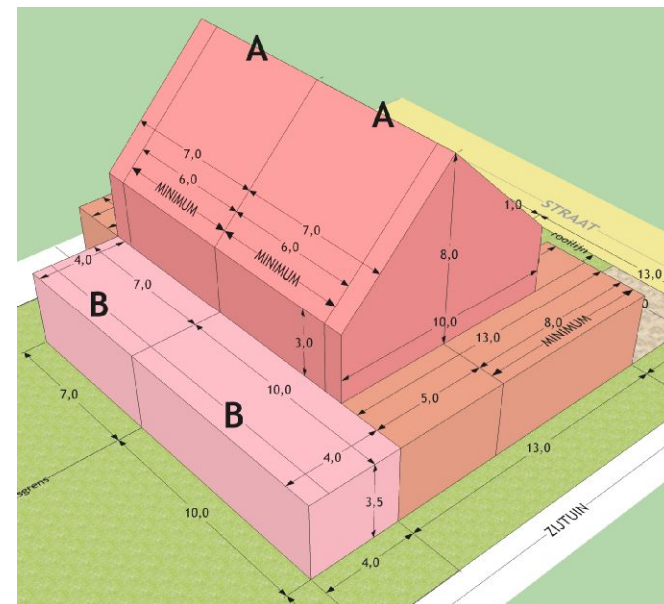
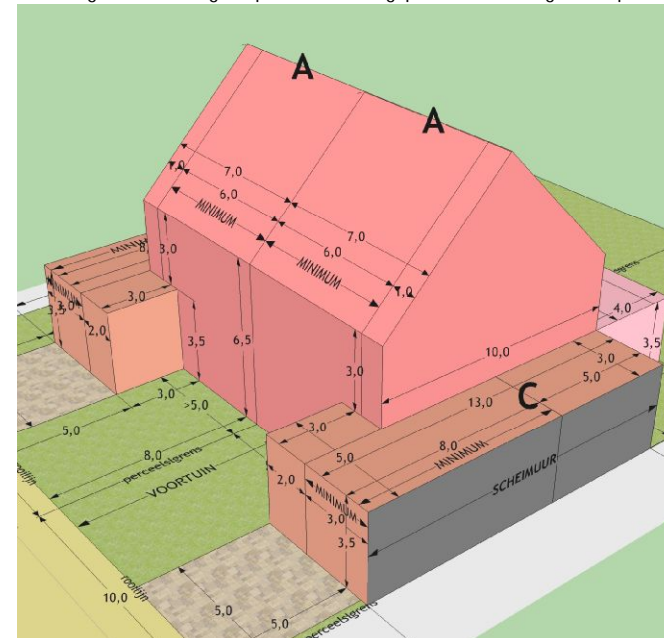
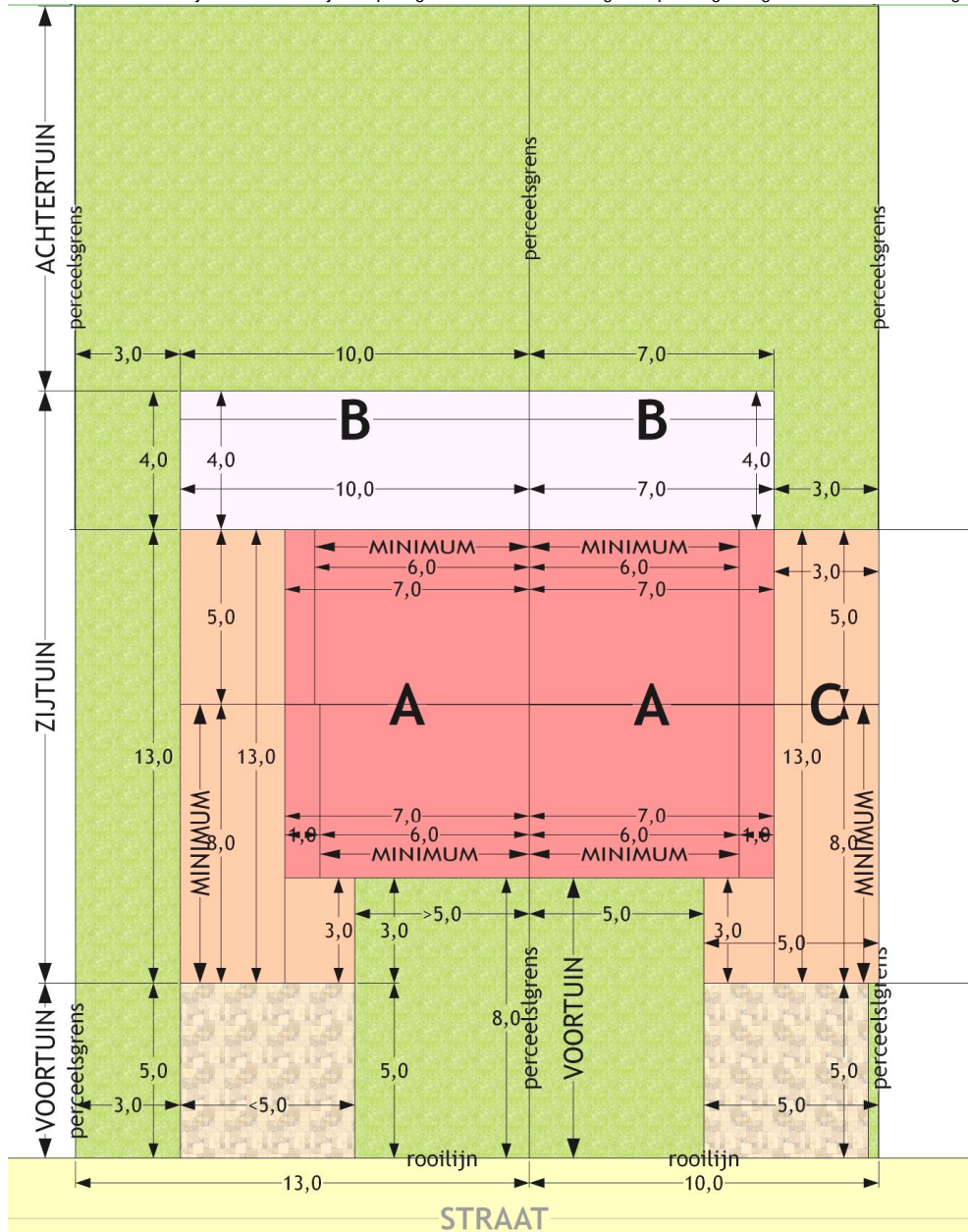
Tuinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen: bergingen dienen dus zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

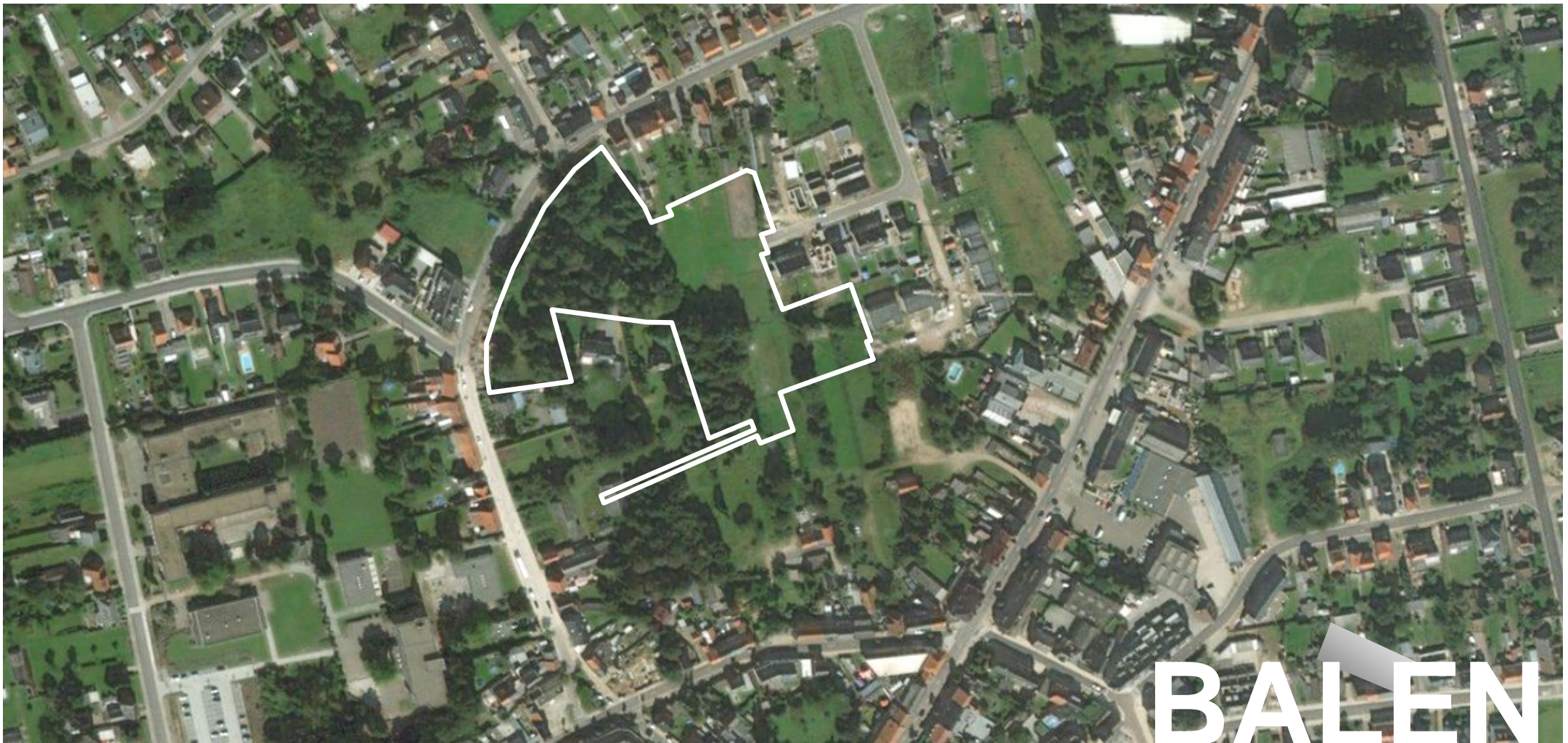
Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen voorzien, waar per kavel één compact tuinhuisje is toegestaan.

- De tuinen dienen bouwvrij te blijven - enkel indien op het perceel een strook voor bijgebouwen is aangeduid, mag daar één tuinhuisje worden gebouwd onder volgende voorwaarden:
 - maximale bruto oppervlakte van 12m²
 - maximale kroonlijsthoogte 2,6m
 - maximale bouwhoogte/nokhoogte 3,5m
 - afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 1m, tenzij er een voorafgaand schriftelijk akkoord is van de buur – in dat geval mag het tuinhuis op de perceelsgrens worden gebouwd.
 - materialen: houten constructie of massiefbouw in passend bij de stijl van de woning

Schema's bij de verordenende voorschriften

De schema's verduidelijken de schriftelijke bepalingen omtrent de afmeting en inplanting van gebouwen: ze moeten geïnterpreteerd worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op de schema's.





verkaveling Boschberg II

vergunningsaanvraag juni 2019

specifieke voorschriften - artikel 8



Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

ARTIKEL 8: GEGROEPEERDE BEBOUWING

kavels 34 tem. 36

8.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Elke woning dient in het hoofdvolume te beschikken over een autobergplaats waar de eigen wagen geparkeerd kan worden.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ► (in voorkomend geval).

Bebouwingswijze

Afgestemd op het straatbeeld van de Deliestraat wordt gekozen voor gegroepeerde bebouwing.

- Gegroepeerd in een groep van drie woningen overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A en B die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de beschikbare kaveldiepte.

Er worden in de tuinen aparte stroken voor bijgebouwen voorzien; de tuinen zijn diep genoeg.

- De voorschriften van artikel 8 zijn geldig voor kavels 34 tem. 36.
- De kavels hebben een bouwstrook voor hoofdvolume A die wordt aangevuld met stroken B.
- De rest van de kavel is als tuin bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; bijgebouwen in de tuinstroken zijn niet toegestaan, tenzij één compact tuinhuisje per perceel in de afgebakende zone voor bijgebouwen (in voorkomend geval).

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepoelsteering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten
 - platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten.
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten
- Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de buur later dient aan te sluiten (dit geldt voor het minimum bouwvolume).

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

A**8.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A****Bezettingsgraad**

De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

- De strook mag voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld).
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkeering.

- Voorgevelbouwlijn: zoals op plan aangeduid ; tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A wordt op de voorgevelbouwlijn geplaatst
- Achtergevel: op 10m achter de voorgevel zoals aangeduid op plan.
- Zijgevel bij kopwoningen (kavels 34 en 36): op minimum 6m uit de scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan

Afmetingen van de gebouwen

Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan. Voor woningen breder dan de vastgelegde minimale voorgevelbreedte mag er voor de overige gevelbreedte een afwijkende dakvorm worden toegepast; dit zorgt voor meer variatie in het straatbeeld.

De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

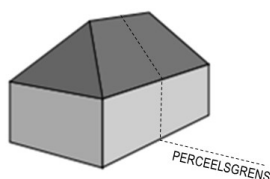
Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.

- Bouwprofiel: twee bouwlagen met zadeldak
- Voorgevelbreedte:
 - kopwoningen (kavels 34 en 36): de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes; de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook.
 - rijwoning (kavel 35): de volledige perceelsbreedte moet benut worden.
- Bouwdiepte:
 - minimum 10m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor de minimale bouwbreedte (behoudens de mogelijkheden van insprongen); voor de overige toegelaten volume is de bouwdiepte vrij te bepalen binnen de afgebakende bouwstrook A
- eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden
- Bouwhoogte:
 - over minimum voorgevelbreedte : verplichte kroonlijsthoogte 6,5m en nokhoogte 11,5m
 - voor stroken breder dan minimum voorgevelbreedte: kroonlijsthoogte maximum 6,5m en nokhoogte maximum 11,5m

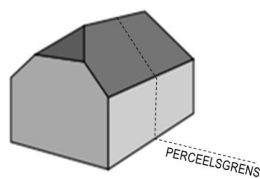
Welstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; door in deze zone hellende daken toe te passen, sluit het project aan op het bestaande straatbeeld van de Deliestraat

schilddak



wolfsdak



- Dakvorm:
 - over de minimum bouwbreedte en -diepte:
 - verplicht zadeldak met een helling van 45°
 - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - de nok bevindt zich op 5m achter de voorgevelbouwlijn
 - bij kopwoningen mag het dak aan de zijde van de vrijstaande gevel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak.
 - eventuele overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume.
- Materialen: zie hierboven bij 8.0 Algemeen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
B	8.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B
<p>Bestemming Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties conform de algemene bepalingen.
<p>Bezettingsgraad Strook B mag volledig bebouwd worden, maar moet niet verplicht bebouwd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De strook mag integraal bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.
<p>Plaatsing van de gebouwen De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aansluitend op de strook A. – Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden.
<p>Afmetingen van de gebouwen Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwbreedte: binnen de op plan afgebakende strook – Bouwdiepte: maximaal 7m en binnen de op plan afgebakende strook – Bouwhoogte: kroonlijsthoogte verplicht 3,5m.
<p>Welstand van de gebouwen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 8.0 Algemeen
	8.3 Strook voor binnenplaatsen en tuinen
<p>Bebouwingswijze Tuinen dienen onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te ondersteunen; garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is. De enige uitzondering zijn beperkte tuinhuisjes - conform de algemene bepalingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Autobergplaatsen, bergplaatsen, hokken en andere constructies zijn <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. – Binnen de afgebakende strook voor bijgebouwen (in voorkomend geval) is één compact tuinhuisje per kavel toegelaten.
<p>Aanleg van de tuinen De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden. Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat. Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan. Om hagen te kunnen voorzien in de tuinstroken ter plaatse van de perceelsgrens moet elke buur minstens 30cm afstand te bewaren tov. de gemeenschappelijke scheiding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aanplantingen: <ul style="list-style-type: none"> – de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen – behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd – Op de achterste perceelsgrens ten opzichte van het aanpalende groene plein mag een hoge haag tot 2m voorzien worden – Afsluiting tov. het nieuwe pleintje (openbaar domein): de afscherming van de achtertuin is enkel toegestaan met hagen, conform de algemene bepalingen; ten opzichte van het plein bedraagt de hoogte van de haag maximum 2m zodat inkijk in de achtertuin voorkomen kan worden – Verhardingen: <ul style="list-style-type: none"> – alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften**

- bij de aanleg van verhardingen dient een minimale afstand van 30cm aangehouden te worden ten opzichte van perceelsgrenzen (uitgezonderd tov. de rooilijn)
- verhardingen in de voortuin:
 - de breedte van de oprit bedraagt maximum 5m (gemeten op de rooilijn)
 - in deze maximale breedte is het toegangspad naar de voordeur inbegrepen
 - de totale verharde oppervlakte in de voortuin bedraagt maximum 25m²
- verhardingen in de zij- en achtertuin:
 - totale oppervlakte van verhardingen bedraagt maximum 40m²
 - hierin zijn tuinpaden, terrassen, zwembaden en andere toegelaten constructies inbegrepen

Constructies in de tuin - tuinhuisjes

Tuinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te ondersteunen: bergingen dienen dus zoveel mogelijk in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

Enkel indien de tuin voldoende diep is, wordt een zone voor bijgebouwen voorzien, waar per kavel één compact tuinhuisje is toegestaan.

- De tuinen dienen bouwrijp te blijven - enkel indien op het perceel een strook voor bijgebouwen is aangeduid, mag daar één tuinhuisje worden gebouwd onder volgende voorwaarden:
 - maximale bruto oppervlakte van 12m²
 - maximale kroonlijsthoogte 2,6m
 - maximale bouwhoogte/nokhoogte 3,5m
 - afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 1m, tenzij er een voorafgaand schriftelijk akkoord is van de buur – in dat geval mag het tuinhuis op de perceelsgrens worden gebouwd.
 - materialen: houten constructie of massiefbouw in passend bij de stijl van de woning

Schema's bij de verordenende voorschriften

De schema's verduidelijken de schriftelijke bepalingen omtrent de afmeting en inplanting van gebouwen; ze moeten geïnterpreteerd worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op de schema's.

