

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De verkaveling voorziet de inplanting van open en gekoppelde bebouwingen.
De verkaveling heeft een netto woondichtheid van 17 won/ha, en een bruto woondichtheid van 15 won/ha, wat stedenbouwkundig gezien kadert in de nabije omgeving.

Art. I Open bebouwing

1. Hoofdbestemming : - wonen (type ééngezinswoning)
2. Nevenbestemming : - diensten en vrije beroepen zijn toegestaan op max. 1/3 van de vloeroppervlakte, met uitzondering op de loten 31, 32 en 42
3. Inplanting : - is voorzien in de zone figurerend op het plan
4. Maximum bouwbreedte en -diepte : zie aanduiding op plan
5. Aantal bouwlagen en bouwhoogte: - max. 2 bouwlagen
 - onder het dak mag ook één nuttige laag voorzien worden
 - min. 2,80m en max. 5,50m
 - de hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen de pas van de onderste dorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
 - het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,30m boven het peil van de uiterste rand van de verharding
 - nokhoogte: max. 5,00m boven de bovenkant van de kroonlijst
6. Dakvorm :
 - alle dakvormen met helling tussen 30° en 55° zijn toegelaten
 - kleinere hellingen en/of platte dakgedeelten met een oppervlak van max. 40% van het totale dakvlak zijn toegelaten
 - bij gebogen dakvorm mogen de ingeschreven binnenvlakken een hoek vormen met de waterpaslijn van max. 50°
 - het integreren van zonnepanelen is toegelaten
 - dakvlakramen zijn toegelaten
7. Standvensters :
 - in functie van een architecturaal accent zijn standvensters toegelaten, behalve wanneer de kroonlijsthoogte hoger is dan 4m
 - de standvensters moeten een achteruitbouw hebben t.o.v. het voor-gevelvlak van min. 0,60m en mogen een max. hoogte van 1,50m hebben, uitstekend boven het dakvlak
 - de totale breedte van de standvensters is beperkt tot 2/3 van de individuele gevelbreedte van het gebouw
 - de onderlinge afstand tussen de standvensters en de afstand t.o.v. de zijgevels zal minstens 1,00m bedragen
8. Materialen :
 - gevels : hoofdzakelijk gevelbaksteenmetselwerk zonder helle kleuren
 - daken : pannen, natuurleien, kunstleien en andere gelijkwaardige materialen zonder helle kleuren
 - Glasdaken zijn toegelaten bij veranda's en erkers
9. Garages :
 - hetzij in het hoofdgebouw, hetzij achter in de tuin, rekening houdend met de voorschriften van artikel IV

Art. II Gekoppelde bebouwing

1. Algemeen :

De gekoppelde woningen dienen qua vorm en uitzicht één architecturaal geheel te vormen, ze moeten het uitzicht hebben van één woning.

De volgende gekoppelde woningen dienen omwille van hun ligging langsheen de Edingseweg, en omwille van hun complexiteit het voorwerp te maken van één bouwaanvraag. Het betreft de loten nrs. 23-24, 25-26, 27-28 en 29-30 langsheen de Edingseweg, en de loten met nrs. 6-7, 12-13 en 16-17 die omwille van hun manier van schakeling een complex bouwvolume hebben. Na het verkrijgen van die bouwvergunning voor beide gekoppelde woningen, dienen deze ook samen te worden opgetrokken.

2. Hoofdbestemming :

- wonen (type ééngezinswoning)

3. Nevenbestemming :

- diensten en vrije beroepen zijn toegestaan op max. 1/3 van de vloeroppervlakte

4. Inplanting :

- is voorzien in de zone figurerend op het plan

5. Maximum breedte en -diepte :

zie aanduiding op plan

6. Aantal bouwlagen en bouwhoogte:

- 2 bouwlagen

- onder het dak mag ook één nuttige laag voorzien worden

- max. 5,50m

- de hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen de pas van de onderste dorpel en de bovenkant van de kroonlijst.

- het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,30m boven het peil van de uiterste rand van de verharding

- nokhoogte: max. 5,00m boven de bovenkant van de kroonlijst

- alle dakvormen met helling tussen 30° en 55° zijn toegelaten

- kleinere hellingen en/of platte dakgedeelten met een oppervlak van max. 40% van het totale dakvlak zijn toegelaten

- bij gebogen dakvorm mogen de ingeschreven binnenvlakken een hoek vormen met de waterpaslijn van max. 50°

- het integreren van zonnepanelen is toegelaten

- dakvlakramen zijn toegelaten

8. Opmerking :

- de gekozen kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling en dakvorm dient per bouwblok dezelfde te zijn

9. Standvensters :

- in functie van een architecturaal accent zijn standvensters toegelaten, behalve wanneer de kroonlijsthoogte hoger is dan 4m

- de standvensters moeten een achteruitbouw hebben t.o.v. het voor-gevelvlak van min. 0,60m en mogen een max. hoogte van 1,50m hebben, uitstekend boven het dakvlak

- de totale breedte van de standvensters is beperkt tot 2/3 van de individuele gevelbreedte van het gebouw

- de onderlinge afstand tussen de standvensters en de afstand t.o.v. de zijgevels zal minstens 1,00m bedragen

10. Materialen :

- gevels : hoofdzakelijk gevelbaksteen metselwerk zonder helle kleuren

- daken : pannen, natuurleien, kunstleien en andere gelijkwaardige materialen zonder helle kleuren

Glasdaken zijn toegelaten bij veranda's en erkers

11. Garages :

- hetzij in het hoofdgebouw, hetzij achter in de tuin, rekening houdend met de voorschriften van artikel IV

12. Bemerkingen voor de niet-gemene scheidsmuur op respectievelijk loten 6, 13 en 16 :

Voor de koppelwoning op respectievelijk de loten 6, 13 en 16:

in het deel van de scheidsmuur die niet-gemeen is (m.a.w. de niet-gemene muur die onmiddellijk paalt aan de tuin van respectievelijk loten 7, 12 en 17), zijn uitzichten verboden.

Lichtopeningen of vensters met ijzeren traliewerk en vaststaand glasraam zijn toegelaten, met inachtneming van de wettelijke voorwaarden:

1) deze vensters moeten voorzien zijn van een ijzeren traliewerk waarvan de maliën ten hoogste 10cm groot zijn, en van een vaststaand glasraam

*Deze stad is in Bagen 16/03/26
s. Het ontwerp is een
met plat dak is toegestaan
mits respicering.*

- 2) deze vensters of lichtopeningen mogen niet lager gemaakt worden dan 2,60m boven de vloer of de grond van de kamer die men wil verlichten, indien deze met de straat gelijkvloers is.
- 3) en niet lager dan 1,90m boven de vloer, voor hogere verdiepingen. En dit om te voorkomen dat lichten als uitzicht zouden gebruikt worden.

Wanneer er tussen twee erven een niveauverschil van het terrein bestaat, is het voldoende dat de wettelijke hoogte aanwezig is aan de zijde van de nabuur die de lichtopening maakt.

De hoogteligging van de grond of de vloer van de ruimte die men wil verlichten, wordt verondersteld met de straat gelijkvloers te zijn. Ligt de grond van het gelijkvloers lager of hoger dan de straat dan blijft de tussenafstand 2,60m.

Bij etagewoningen ligt de benedenverdieping soms boven de begane grond, en is er nog een onderhuis (wanneer de vertrekken minder dan de helft onder de grond liggen) of een kelder-verdieping (wanneer de vertrekken voor de helft of meer onder de grond liggen). Zodanige benedenverdieping wordt als een hogere verdieping aanzien, wanneer het hoogteverschil tussen de vloer en het aanpalend terrein groter is dan tussen het terrein en de bodem van de kelder.

Als er een trap is langs de muur waarin lichtopeningen worden aangebracht, dient men de hoogte te berekenen volgens de trede die het dichtst bij de lichtopening komt. Wanneer het trapbordes dicht bij de grond komt dan bij de vloer van de eerste verdieping, moet er voor het licht een tussenafstand zijn van 2,60m. Is het trapbordes dicht bij de eerste verdieping, dan is de tussenafstand van 1,90m voldoende.

Dezelfde regel wordt toegepast op lichten in een aanbouw tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping. Is de vloer van de aanbouw dicht bij de grond dan bij de eerste verdieping, dan is het 2,60m; anders is het 1,90m.

Hoogte en breedte van de lichten zelf zijn vrij. Het is niet verplicht om mat glas te gebruiken.

Deze voorschriften gelden niet enkel voor muren van woningen, maar voor alle muren, dus ook voor terrasmuren.

Dakvensters worden doorgaans niet als uitzichten beschouwd, behalve wanneer op het terrein van de buurman kan worden gekeken.

Het gebruik van glasblokken is toegelaten in een niet-gemene scheidsmuur. Glasblokken zijn holle elementen van dik glas, in diverse kleuren en figuraties. Muren bestaande uit vaste glazen blokken, die ondoorzichtig zijn, en dus enkel lichtdoorlatend zijn, zijn dus toegelaten want ze hebben niets gemeen met vensters, vanwaar men uitzicht heeft.

Verder dienen zowel de bouwheer, als de architect en de aannemer de voorschriften van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten na te volgen.

13. Erfdienstbaarheid van verlichting op de loten 7, 12 en 17:

Deze eventuele lichtopeningen in de muren van de woningen op loten 6, 13 en 16 vestigen een erfdienstbaarheid van verlichting op het aanpalende lot (respectievelijk loten 7, 12 en 17). De erfdienstbaarheid houdt een bouw- en plantverbod in, beperkt tot de ruimte noodzakelijk voor het opvangen van licht. De plaats waar zodanig verbod op het dienstbaar erf gelokaliseerd is, wordt bepaald door de plaats waar de lichten zich in feite bevinden. De hoogte waarboven gebouwd noch geplant mag worden, is bepaald door de hoogte waarop de lichten of zichten gemaakt zijn.

Art. III Voortuinstrook – min. strook met bouwverbod

1. Hoofdbestemming :
 - voortuin en/of strook met bouwverbod
 - stapelen van materialen en plaatsen van caravans is verboden
2. Nevenbestemming :
 - verharde toegang tot woning en/of garage
 - max. 5% helling, opgaande naar de voorgevelbouwlijn
 - max. 40% van de totale strookoppervlakte
3. Materialen :
 - bouwfysisch-verantwoord kleinschalige materialen
4. Afsluitingen :
 - geprofileerde betonnen stijltjes en regels
 - versterkte levende haag met max. hoogte 1,00m
 - muurtjes in metselwerk met max. hoogte van 0,60m
 - bij de loten 6 en 7, 12 en 13, en 16 en 17, dienen de voortuinstroken vrij te zijn van afsluitingen (zowel op de rooilijn als op de gemeenschappelijke scheidingslijn), en zodanig aangelegd te worden dat ze uiterlijk één geheel vormen
 - voor de overige koppelwoningen dienen de afsluitingen tussen de woningen tot aan de rooilijn, en deze op de rooilijn, éénvormig en gemeenschappelijk te zijn.

Art. IV Koeren en tuinen

1. Hoofdbestemming :
 - hof en terras
 - reliëfwijzigingen worden niet toegestaan behalve voor waterpartijen tot op 2m van de perceelsgrenzen
2. Nevenbestemming :
 - per perceel is er één bijgebouw (bergplaats of garage) en één tuinhuisje toegestaan.
3. Inplanting :
 - tuinhuisjes en bijgebouwen : min. 1,00m verwijderd van de perceelsgrenzen
 - bijgebouwen: min. 3,00m verwijderd van elke bebouwing
 - Plaatsing van de bijgebouwen op de zijdelingse perceelsgrens is toegelaten, indien koppeling mogelijk is. Schriftelijk akkoord met de neveneigenaar is evenwel vereist.
 - Per gekoppelde constructie dient de kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling en dakvorm dezelfde te zijn.
4. Maximum vloeroppervlakte :
 - een bijgebouw (bergplaats of garage): max. 30m²
 - een tuinhuisje: max. 12m²
5. Kroonlijsthoogte :
 - kroonlijsthoogte: bijgebouw: max. 3,50m
 - tuinhuisje: max. 2,50m
 - (hoogte gemeten t.o.v. het peil van de inkom-dorpel hoofdgebouw en bovenkant kroonlijst of deksteen)
6. Dakvorm :
 - platte of hellende (helling tussen 30° en 55°) daken
7. Materialen :
 - bijgebouw: moet opgericht worden met dezelfde materialen als het hoofdgebouw, zowel voor de gevels als voor het dak
 - tuinhuisje: hout
8. Afsluitingen :
 - levende hagen al dan niet versterkt of verdubbeld met paaltjes en draad, met max. hoogte van 2,00m
 - gemetste muren zijn verboden, behalve terrasmuren tussen de gekoppelde woningen met een lengte van ca. 3,00m zijn toegelaten

Art. V Buffergroen

In de zone voor buffergroen moet de verkavelaar inheemse bomen planten.

Art. VI

Gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen mogen in alle zones worden opgericht mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving.