

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN STEKENE – ZESHOEKSTRAAT - HUICKSTRAAT

Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 worden de stedenbouwkundige voorschriften in twee kolommen weergegeven. In de linkerkolom is een toelichting opgenomen voor de bindende stedenbouwkundige voorschriften in de rechterkolom.

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>&gt; Dit artikel is enkel van toepassing op lot 4.</p>	<p><b>Art. 1: Zone tussen rooilijn en bouwlijn</b> Deze zone wordt bestemd als voortuin en oprit en kan daartoe verhard worden. Behoudens brievenbussen zijn andere bouwwerken verboden.</p>
<p>&gt; De bouwvrije strook wordt voorzien over de gehele diepte van het woongebouw. &gt; Via de bouwvrije strook van lot 3 worden de achterliggende garages bereikbaar gemaakt. Het betreft dus een gemeenschappelijke oprit.</p>	<p><b>Art. 2: Bouwvrije zijdelingse stroken</b> zone tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op plan. Enkel verhardingen voor toegang zijn hier toegelaten. De zijdelingse bouwvrije strook van lot 3 wordt belast met een recht van overweg ten voordele van de loten G1 t.e.m. G7 (achterliggende garages) en de loten 1 en 2.</p>
<p>&gt; De verkaveling is bestemd voor 3 gekoppelde ééngezinswoningen langsheen de Zeshoekstraat. Verder kan nog een vrijstaande ééngezinswoning voorzien worden, met toegang langsheen de Huickstraat.</p> <p>&gt; Kroonlijsthoogte = vloerplas tot bovenkant kroonlijst</p> <p>&gt; De eerste afgeleverde stedenbouwkundige vergunning is het maatgevende dwarsprofiel. &gt; Mits akkoord kan men een lager gezamenlijk profiel realiseren &gt; In functie van akoestisch comfort dienen de scheidingsmuren ontdubbeld worden. D.w.z. elke eigenaar bouwt op zijn eigen kavel een dragende scheidingsmuur tussen de woningen.</p>	<p><b>Art. 3: Woongebouwen</b></p> <p><b>3.1. Algemeen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemming loten 1 t.e.m. 4: ééngezinswoningen</li> <li>- De bouwlijn zoals voorgesteld op het plan.</li> <li>- De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,15m boven de peilhoogte der aanliggende straat of bestaand maaiveld worden voorzien voor wat betreft de loten 1 t.e.m. 3 en niet meer dan 0,50m voor wat betreft lot 4.</li> <li>- Een garage in het woongebouw wordt niet toegelaten, voor wat betreft de loten 1 t.e.m. 3.</li> </ul> <p><b>3.2. Open bebouwing op lot 4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woning wordt opgericht binnen de afgebakende bouwzone.</li> <li>- Max. afmetingen : 10m x 15m</li> <li>- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 4m.</li> <li>- De maximum dakhelling bedraagt 45°.</li> </ul> <p><b>3.3. Bouwblok op loten 1 – 2 – 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Langs iedere zijde van de gemeenschappelijk te bebouwen perceelsgrens dient steeds, vanaf de bouwlijn het volgende dwarsprofiel verwezenlijkbaar te zijn:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag wordt beperkt tot de zone zoals aangeduid op plan (max. 16m) en op de verdieping tot 10m diep of binnen het doorschietend achterste dakvlak.</li> <li>2. De kroonlijsthoogte op de bouwlijn wordt gesteld op 6m. Lagere bouwhoogte is mogelijk mits een gezamenlijke bouwaanvraag of een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar.</li> <li>3. De dakvlakken hebben een helling tussen 30° en 45°.</li> <li>4. De nok ligt op 5m van de bouwlijn en evenwijdig ermee.</li> <li>5. Max. kroonlijsthoogte bijgebouw : 3m30. Het plat dak van het bijgebouw mag geenzins als dakterras ingericht worden.</li> </ol> </li> <li>- De woningen op loten 1 t.e.m. 3 dienen hetzelfde basis dwarsprofiel aan te nemen.</li> <li>- Van dit bovenstaande basis dwarsprofiel kan voor het gehele bouwblok afgeweken worden betreffende de bouwhoogte (lager, niet hoger), dakhelling en nok mits een gezamenlijke bouwaanvraag of een schriftelijk akkoord met de eigenaars van de overige loten van het bouwblok, waarbij deze zich verbinden het aangepaste dwarsprofiel te zullen volgen.</li> <li>- De dragende scheidingsmuren tussen de perceelsgrenzen dienen ontdubbeld te worden. Niet aangebouwde delen van de scheidingsmuren zullen thermisch geïsoleerd worden en als buitengevels van de woning afgewerkt worden. Lot 1 is dus ook verplicht de niet aangebouwde delen met de aanpalende eigendom Zeshoekstraat 3 esthetisch af te werken.</li> </ul>

<p>&gt; Zonnepanelen en zonneboilers dienen met zelfde helling op het dakvlak te voorzien worden zodat ze niet storend overkomen.</p>	<p><b>3.4. Materialen:</b> De gevels moeten per bouwblok in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden. Per bouwblok richt de aanpalende zich naar het materiaalgebruik van de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten in het dakvlak.</p> <p><b>3.5. Dakkapellen, uitsprongen en balkons:</b> Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden: <i>Dakkapellen:</i> Dakkapellen zijn toegelaten, indien de kroonlijsthoogte &lt;4m bedraagt. De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De hoogte bedraagt maximum 1/3 van de hoogte van het dakvlak, gemeten vanaf de kroonlijst. De totale breedte van de dakkapel is hoogstens 2/3 van de totale gevelbreedte. <i>Balkons of uitsprongen:</i> Deze worden enkel toegelaten aan de voorgevel. De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de gevelbreedte. De uitsprong ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max 0,60m vanaf 2,50m boven het peil van het voetpad.</p>
<p>&gt; De eerste afgeleverde stedenbouwkundige vergunning is het maatgevende dwarsprofiel.</p>	<p><b>Art. 4: Garages:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De loten G1 t.e.m. G7 worden voorzien voor het oprichten van afzonderlijke garages.</li> <li>- Garages onder het niveau van de straat zijn verboden</li> <li>- De garages worden opgericht met hetzelfde dwarsprofiel en afgewerkt met een plat dak.</li> <li>- De deksteenhoogte bedraagt maximaal 3,50m.</li> <li>- de gevels zullen uitgevoerd worden in baksteen-metselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk, beton of andere architectonische verantw. materialen</li> <li>- de garages vormen architectonisch één geheel</li> </ul>
<p>&gt; De maximum bebouwbare oppervlakte is inclusief garage, tuinhuis, berging, serre, ... (alle bovengrondse gebouwen)</p>	<p><b>Art. 5: Tuinzone:</b> In de zone achter de woning zijn de zaken die behoren tot de normale tuinuitrusting toegelaten, behoudens op de voorziene zones belast met een overweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een tuin- fietsberging, serre, zwembad of vijver tot op 1m van de perceelsgrens of dichter mits schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar.</li> <li>- Op lot 4 kan eveneens een afzonderlijke garage voorzien worden tot op 1m van de perceelsgrens of dichter mits schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar.</li> <li>- Kroonlijsthoogte max. 3m – zadeldak (dakhelling tussen 30° en 45°) of plat dak</li> <li>- De totale maximum bebouwbare oppervlakte in de tuinzone bedraagt 20m<sup>2</sup> voor wat betreft loten 1 t.e.m. 3, en 50m<sup>2</sup> voor wat betreft lot 4.</li> <li>- Achteraan de loten 1 t.e.m. 3, palend aan de 'recht van overweg' kan een bijkomende verharding (max. 18m<sup>2</sup>) voor het parkeren van een auto aangelegd worden.</li> </ul> <p>- De voorziene zone 'recht van overweg' mag als toegang tot de garages volledig verhard worden, en dient steeds toegankelijk te zijn.</p>
<p>&gt; Om het landelijke karakter van de omgeving te bewaren zijn betonnen en houten afsluitingen verboden. &gt; Ter afscherming van de terrassen is over een beperkte lengte een gemetselde muur mogelijk.</p>	<p><b>Art. 6: Afsluitingen:</b> De perceelsgrenzen dienen afgesloten met een doorlevende haag eventueel in combinatie met paal en vlechtdraad (maximum 2m hoogte). De maximum hoogte van de straatafsluiting is 0,75m. In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel kan een terrasmuur in gevelsteen tot max. 3m. achter zone voor bijgebouw voorzien worden, hoogte 2m.</p>