

Stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van een terrein

Verkaveling: "Pastoor Tilemansstraat" te Oud-Heverlee (Sint-Joris-Weert)

ALGEMENE VOORSCHIFTEN

Gebouwen /constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zonering worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving, zonder rekening te houden met de van kracht zijnde voorschriften van de zonering. Ze dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te worden.

Het eventueel afsplitsen van een perceel hiervoor is toegelaten.

Per lot moet er minstens één autostalplaats voorzien worden.

De regenwaterput dient minimaal 7.000l per woning te zijn met een minimaal hergebruik van 140l/dag. Bij de bouwaanvraag dient duidelijk aangegeven te worden hoe dit hergebruik zal gerealiseerd worden.

GEBOUW

OPPERVLAKTE

Toelichting :

Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

Voorschrift :

De maximale bouwdiepte is zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan.

VOLUME

Toelichting :

De spelregels voor collectieve bouwaanvragen per bouwblok van gekoppelde woningen zijn vrijer. Voor individuele bouwaanvragen van gekoppelde woningen worden deze strikter opgelegd om conflicten met gelijklopende bouwaanvragen te vermijden.

Voorschrift :

Het gabariet van de eerst vergunde woning is bepalend voor de latere vergunningen. Niet aangebouwde muren dienen in het zelfde materiaal gebouwd te worden als de woning. De gemene scheidingsmuur mag doorgetrokken worden tot maximum 3.00 m. achter de achterste gevel met een maximum hoogte 2.00 m.

Indien voor een groep van gekoppelde woningen WEL één gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden de voorgaande voorschriften. Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik in harmonie zijn met elkaar.

Indien voor een groep van gekoppelde woningen GEEN gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:

- verplichte kroonlijsthoogte 6 meter
- verplichte dakhelling van 45° .

NOKHOOGTE

Toelichting :

De nokhoogte dient per blok van gekoppelde/geclusterde bebouwing hetzelfde te zijn.

Voorschrift :

De nokhoogte bedraagt maximaal 11.00m gemeten vanaf de vloerplas van het gelijkvloers.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting :

Afstand gemeten van het referentiepeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.

Bij platte daken wordt als kroonlijsthoogte de snijlijn tussen het voorgevelvlak en de bovenkant van het afgewerkte platte dak genomen.

Voorschrift :

De kroonlijsthoogte van deze woning bedraagt maximaal 6.00m bij een hellend of gebogen dak en maximum 6,50m bij een plat dak. Variërende kroonlijsthoogtes binnen één woning en tussen de verschillende woningen is toegestaan. De kroonlijsthoogtes moeten harmonisch aansluiten over minstens 2.00m.

In de zone voor aangebouwd volume kan een bouwvolume opgericht worden met een bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag en met een maximale kroonlijsthoogte van 3.50m.

DAKUITVOERING

Toelichting :

Er mogen in het dak accenten aangebracht worden onder de vorm van dakuitbouwen ed.

Voorschrift :

Het plaatsen van zonnepanelen op de daken is toegestaan.

Type 'open bebouwingen en half open bebouwingen' (loten 1 tem 12)

De dakvorm is vrij.

Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°.

Bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zoverre zij minder dan 30% van het vertikaal geprojecteerd dakvlak innemen. Ze worden ingepland op 50cm van de dakrand, de nok of een andere dakuitbouw. De hoogte is te beperken tot max. 1.50m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw. Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.

De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2 m.

Variant open bebouwing (loten 13, 14 en 15)

De dakvorm bestaat uit een plat dak met een maximale helling van 10°. Alle andere dakvormen worden niet toegestaan.

TYPE GEBOUW

Toelichting :

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een combinatie van open en half open bebouwingen. Voor het type 'open bebouwing werd een variant ontwikkeld: de woning wordt ingeplant op de perceelsgrens ten voordele van een optimale oriëntatie en een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte.

Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, de zogenaamde zorgwoning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voorschrift :

Eengezinswoningen voor residentieel gebruik.

Open bebouwingen: loten 7, 10, 11 en 12

Variant open bebouwingen: loten 13, 14 en 15

Half open bebouwingen: loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6

Indien de ruimtelijke context en de bouwkevel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten met een maximum van 40% van de vloeroppervlakte. Met complementaire functies wordt bedoeld alle zelfstandige diensten die de draagkracht van de verkaveling en omgeving niet overschrijden, zoals dokterskabinet, tandarts, boekhouder, ontvangsbureel verzekeringsagent, architect, kapper e.d. Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinstations zijn verboden.

Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd moeten de nodige parkeerplaatsen op het betreffende privaat domein ingericht worden.

Alle reclame, ook mobiele, is verboden. De uitoefening van de toegelaten nevenbestemmingen kan niettemin kenbaar worden gemaakt door middel van een uithangbord, bevestigd aan de gevel, een inkomplaster of afzonderlijk ingeplant op minimum 2.00m van de perceelsgrens en de rooilijn. De maximale grootte van dit uithangbord bedraagt 2m² met een maximale hoogte van 3.00m.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting :

Het residentieel karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept dienen te worden.

Voorschrift :

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de laatst aanbouwende.

Alle maatregelen (bv. zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, worden toegelaten.

INPLANTING

Toelichting :

Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

Van de inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.

De inplanting in de hoogte van de vertrekken op het gelijkvloers kunnen gerefereerd worden aan het bestaande maaiveld zodoende dat het gelijkvloers niet onnodig in het bestaande terrein wordt ingegraven.

Voorschrift :

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:

- De voorgevelbouwlijn ligt op minimum 5m achter de rooilijn, tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan of max. binnen een strook van 2m uit de voorgevelbouwlijn en hiermee evenwijdig.
 - Er dient een minimum afstand van 5m te zijn tussen de rooilijn en de garage en dit over de volledige breedte van de garageopening.
 - De maximale bouwdiepte is zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan.
 - De pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt tussen 0.2m en 0.4m boven de peilhoogte van de aanliggende straat. Indien het peil van het bestaande maaiveld meer dan 75cm hoger gelegen is dan het peil van de as van de weg mag de vloerpas ingepland worden op maximaal 35cm boven het peil van het bestaande maaiveld.
- De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting :

Er worden woning voorzien van maximaal 2 bouwlagen en een dak.

Voorschrift :

De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden.

OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting :

Een beperkte zone mag uitkragen tov het bouwoppervlakte. Eventuele bijkomende beperkingen kunnen steeds opgelegd worden door de vergunningsverlenende overheid omwille van veiligheid ed.

Voorschrift :

Uitsprongen uit het gevelvlak:

A/Bij halfopen en gesloten bebouwing

- 1) uit de voorgevel : (onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid)
 - a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur
 - b) Luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel:alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuin-strook bevinden;
- 3) uit de achtergevel:
 - a) Terrassen, balkons: maximumuitsprong uit het hoofdgebouw, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens
 - b) Erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B/Bij open bebouwing

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

Type 'variant open bebouwingen' (loten 13, 14 en 15):

Deze zone voorziet een basisvolume en een zone voor uitbreiding (schema zie motivatienota)

Voor de hoogte van het volume (minimaal 3m en maximaal 7) is de maat opgegeven waarbinnen dit totaalvolume gerealiseerd dient te worden. Het "basisvolume" is het volume binnen de minimumhoogte.

In de zone voor aangebouwd volume kan een bouwvolume opgericht worden met een bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag en met een maximale kroonlijsthoogte van 3.50m.

Gelijkvloerse woningen zijn bijgevolg toegelaten aangezien enkel het basisvolume gerealiseerd kan worden met een uitbreiding naar de verdieping.

Insprongen en uitsprongen aan het volume zijn toegelaten voor zover ze het concept hoofdvolume/uitbreiding niet ondermijnen (max. 0.80m). Deze uitsprongen zijn daarom enkel aanvaardbaar voor beperkte balkons, luifels, inkompartijen, raampartijen, accenten en voor zo ver ze architecturaal verantwoord worden.

Insprongen en uitsprongen t.o.v. de bebouwde perceelsgrens zijn uiteraard niet toegelaten.

Uitsprongen uit het gevelvlak:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijke strook bevinden.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting :

De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zo veel als mogelijk te versterken.

Voorschrift :

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In de voortuinstrook is enkel functionele verharding toegelaten.

In de voortuinstrook kunnen geen bouwwerken worden toegelaten met uitzondering van toegangen en opritten tot de woning, garages of bijgebouwen.

De oppervlakte van toegangen en opritten is, per perceel, beperkt tot 1/2 van de oppervlakte van de voortuinstrook met een min. breedte van 3m.

De plaats van de toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt.

Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden.

Inritten voor garages moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein).

Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden.

CONSTRUCTIES

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden.

Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen en onderstaande constructies. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

CONSTRUCTIES

Toelichting :

Deze kunnen geplaatst worden in de zijtuinstroken onder bepaalde voorwaarden.

Voorschrift :

Het plaatsen van carports wordt toegelaten in de zijtuinstroken en onder volgende beperkende voorwaarden:

- plaatsing tegen de bouwzone.
 - de bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 2.00m achter de voorgevel van de woning.
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden.
 - de maximale oppervlakte bedraagt 21m² en de maximale hoogte bedraagt 3.00m.
 - de voor- en achterzijde van de carport zijn open constructies.
 - de plaatsing van een carport is enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.
- Voor de loten 10 t.e.m. 15 is het plaatsen van een carport enkel toegelaten in de zone voor aangebouwd volume.

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen en onderstaande constructies. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

GROENAANLEG

Toelichting :

Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.

Voorschrift :

Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

CONSTRUCTIES

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Als de ruimte het toelaat, kunnen er in de achtertuin bijgebouwen (tuinbergingen, serres, poolhouse, houtbergingen of vrijstaande garages) of niet-overdekte constructies (siervijver, terras, zwembad, ...) opgericht worden.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn in te planten op minimum 2.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel.

De inplanting tegen de perceelsgrens is toegelaten voor zover het een gezamenlijk ontwerp met de buur betreft of mits schriftelijk akkoord van de buur.

Indien het bijgebouw wordt opgetrokken in schrijnwerk, dient steeds een afstand van 1.00m tot de perceelsgrens gerespecteerd te worden.

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3m en de nokhoogte max. 5m.

De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen worden beperkt tot 15% van de tuinoppervlakte met een maximum van 20m².

Niet-overdekte constructie

Niet-overdekte constructies zijn in te planten op minimum 1.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel voor zover het geen terras betreft. Terrassen mogen tegen de woning aangelegd.

Niet-overdekte constructies mogen geen bouwvolume hebben.

De gezamenlijke oppervlakte van deze niet-overdekte constructies worden beperkt tot 15% van de tuinoppervlakte met een maximum van 40m².

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting :

Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift :

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Ander materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen enkel vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving.

Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang in het gedrang brengen.

Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.

De gemene scheidingsmuur mag doorgetrokken worden tot maximum 3.00 m. achter de achterste gevel met een maximum hoogte 2.00 m.

UITVOERING

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. De hoogte mag de 2.00m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, wordt de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft (bv draad). Betonplaten zijn niet toegestaan. Vegetatieve afsluitingen (bv hagen) worden geplaatst op 0.50m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00m.

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50m van de rooilijn geplaatst worden en mogen de maximum hoogte van 1.00m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden. Ze worden verplicht uitgevoerd met draadafsluiting of groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen zijn niet toegestaan.

Voor de loten 8 en 13 mag omwille van de privacy de afsluiting/beplanting thv de zijgrens palend aan het openbaar domein vanaf de voorgevel een maximale hoogte hebben van 1.80m.

Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.