

**OV/2020/268VK – OMV\_2020123826**  
**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN**  
**VERKAVELING IN SINT-KATELIJNE-WAVER - LIERSESTEENWEG**

## 1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

### 1.1 Bestemming

#### 1.1.A Hoofdbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de onmiddellijke omgeving wordt er gekozen voor enkel eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van maximum 1 zorgwoning per eengezinswoning.

#### 1.1.B Nevenbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;                  2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p>

### 1.2 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type gesloten bebouwing in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de omgeving.	Gesloten bebouwing met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

### 1.3 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden <b>geen afwijkingen toegestaan</b> op de inplanting van de woningen omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de verkaveling. Het zorgt voor een bewust gewild ritme wat de ruimtelijke ordening ten goede komt.	<p><b>VOORGEVEL</b>                  De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><b>VOORGEVELBREEDTE</b>                  De volledige breedte van de bouwzone bebouwen zoals weergegeven op bijhorend verkavelingsplan.</p> <p><b>BOUWDIEPTE</b>                  Te meten vanaf de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens 9m</li> <li>- Max. 17m op het gelijkvloers</li> <li>- Max. 13m op de eerste verdieping</li> <li>- 9m dakbasis</li> </ul>

## 1.4 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij <b>gesloten bebouwing</b> wordt er gekozen voor een vast gabarit zodoende dat het bouwprofiel van de woningen langs de straatzijde perfect aansluit, wat de ruimtelijke ordening ten goede komt. Er worden <b>geen afwijkingen toegestaan</b> op het gabarit, behoudens bij groepswoningbouw indien voldoende gemotiveerd.</p> <p>Een vloerpeil hoger dan het maaiveld wil niet zeggen dat het gehele perceel tot dat niveau opgehoogd kan worden (zie "reliëfwijzigingen").</p> <p>Dakkapellen: aangezien hier een gesloten wooncluster wordt voorzien waar nog geen dakkapellen voorkomen, worden ze niet toegestaan aan de straatzijde maar enkel aan de achterzijde.</p> <p>Dakterrassen: aangezien de percelen enkel bestemd zijn voor een eengezinswoning en ze kunnen beschikken over een grote tuinzone, is er geen noodzaak aan een extra dakterras. Het voordeel van een dakterras weegt hier niet op tegen de nadelen ervan voor de aanpalende burens inzake privacy.</p> <p>Uitsprongen uit het gevelvlak: Aangezien het hier een gesloten bebouwingstypologie betreft, zijn uitsprongen hier niet aan de orde.</p>	<p><b>BOUWHOOGTE</b> Te meten vanaf de as van de weg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tot op een diepte van 9m: uit te sluiten op de kroonlijst van bestaande links aanpalende woning nr. 176</li> <li>- Tussen 9m en 13 diepte: max. 6,50m</li> <li>- Eventuele overige diepte: max. 3,50m</li> <li>- Nokhoogte: uit te sluiten op de nok van bestaande links aanpalende woning nr. 176</li> </ul> <p><b>VLOERPEIL</b> Max. 0,30m boven het niveau van de as van de weg.</p> <p><b>DAKKAPELLEN</b> De oprichting van dakkapellen is enkel toegelaten op het achterste dakvlak.</p> <p><b>INPLANTING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op min. 1m van de gemene muren en vrijstaande zijgevels</li> <li>- Breedte: max. 2/3 van de gevelbreedte met max. 6m breedte per dakkapel en onderlinge afstand van min. 2m</li> <li>- Hoogte max. 2/3 van de dakhoogte van het hoofdgebouw</li> </ul> <p><b>DAKTERRASSEN</b> Niet toegestaan</p> <p><b>UITSPRONGEN</b> Niet toegestaan</p>

## 1.5 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om niet als onwezenlijk over te komen naar het straatbeeld en er een zekere vorm van interactie mee te houden mag de voorgevel geen blinde muur zijn. Er wordt echter geen minimum opgelegd. De architect dient desgevallend de vergunning verlenende overheid te overtuigen in zijn nota of voorbespreking. Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.</p> <p>Bij <b>gesloten bebouwing</b> wordt er gekozen voor een vaste dakvorm zodoende dat het bouwprofiel van de woningen langs de straatzijde perfect aansluit. Er worden <b>geen afwijkingen toegestaan</b> op de dakvorm, behoudens bij groepswoningbouw indien voldoende gemotiveerd.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering of geverfde baksteen, eventueel te combineren met andere materialen als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent. De voorgevel mag geen blinde muur zijn.</p> <p><b>DAKBEDEKKING</b> Hellende daken: pannen of (kunst)leien Platte daken: bitumen dakbedekking of gelijkaardig</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakbasis 9m: zadeldak met de nok evenwijdig met de voorgevel en verplichte aansluiting van kroonlijst, helling en nok aan links aanpalende woning nr 176</li> <li>- Overige diepte: plat dak</li> <li>- Platte daken toegestaan op uitbouwen</li> <li>- Dakuitbouwen enkel mogelijk in achterste dakvlak, zie artikel 1.4</li> </ul>

## 2 ACHTERTUINSTROOK

### 2.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er dient een bepaalde afstand tov de achtergevelbouwlijn te zijn om geen fysieke aansluiting te hebben tussen de woning en de bijgebouwen om "Vlaamse koterij" tegen te gaan.</p> <p>De voorschriften inzake oppervlakte, bouwhoogte en dakvorm werden overgenomen van de voorschriften van het RUP 011 Centrum Elzestraat waarin het perceel gelegen is.</p>	<p><b>BESTEMMING</b> Enkel vrijstaande bergplaatsen en hokken in functie van de woning. Garages worden niet toegestaan in de tuinzone, enkel binnen de zone voor hoofdgebouwen. Nevenbestemmingen van het hoofdgebouw worden hier eveneens niet toegestaan en moeten voorzien worden binnen de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p><b>INPLANTING</b> hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel en het voorzien van een gemetste muur), hetzij op minimum 1m afstand van de perceelsgrens en op minimum 5m van de achtergevelbouwlijn.</p> <p><b>OPPERVLAKTE</b> Max. 10% van de perceelsoppervlakte</p> <p><b>BOUWHOOGTE &amp; DAKVORM</b> Indien tegen de perceelsgrens: max. 3,50m, te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse en afgewerkt met plat dak Indien vrijstaand: kroonlijsthoogte van max. 3,50m en nokhoogte van max. 4,50m. Vrije keuze in dakvorm.</p> <p><b>MATERIALEN</b> Dezelfde mogelijkheden als deze van het hoofdgebouw of hout</p>

### 2.2 Verhardingen (inclusief niet overdekte constructies lager dan 1m)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit betreft terrassen, wandelpaden, zwembaden, siervijvers, ...</p> <p>Dit voorschrift werd overgenomen van de voorschriften van het RUP 011 Centrum Elzestraat waarin het perceel gelegen is.</p>	<p>Maximaal 20% van het perceel mag worden verhard ten behoeve van tuinpaden, zwembad, siervijver en terras.</p> <p>De niet-verharde en niet-bebouwde delen worden ingericht als tuin en groenzone.</p>

### 2.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.</p>	<p>Het bestaande maaiveld van de achtertuin dient grotendeels bewaard te blijven. Buiten beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning te betreden kan enkel het terras aansluitend bij de woning, over een diepte van maximaal 4m na de achtergevelbouwlijn en een wandelpad van 1m rondom de woning op het niveau van de vloerplas aangelegd worden.</p> <p>Beperkte niveauwijzigingen als tuinrichting met een maximale hoogte gelijk aan deze van de rand van de weg zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Ter hoogte van de perceelsgrens dient minstens een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.</p>

## 2.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren.</p> <p>Draadafsluitingen die bekleed worden met doeken of doorweven worden met strips worden niet als kwalitatief aanzien. De voorkeur gaat uit naar levende hagen, al dan niet ondersteund door draad/draadgaas met betonnen plint.</p> <p>Dit voorschrift werd overgenomen van de voorschriften van het RUP 011 Centrum Elzestraat waarin het perceel gelegen is.</p>	<p>Perceelsafsluitingen in de achtertuin hebben een max. hoogte van 2.00m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting. Visueel gesloten erfscheidingen met een maximale hoogte van 2,00m zijn slechts beperkt toegestaan en dit tot max. 10.00m uit de achtergevelbouwlijn.</p>

## 3 BOUWRIJE VOORTUINSTROOK

### 3.1 Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voortuinstrook dient zoveel mogelijk als natuurlijke, levende tuin aangelegd te worden.</p> <p>De Groen/Terrein-index bedraagt minstens 0,50, wat inhoudt dat de voortuinstrook voor minstens de helft van de oppervlakte moet ingericht worden als groene tuinzone (de strikt noodzakelijke toegangen worden meegeteld).</p> <p>Clustering van de opritten vloeit voort uit het bindend advies van de wegbeheerder Agentschap Wegen &amp; Verkeer (AWV) wegens ligging langs gewestweg Liersesteenweg. Voor de verlaging van de trottoirboordsteen ifv aanleg oprit is eerst een <b>domeinvergunning van AWV</b> nodig.</p>	<p>Gebouwen zijn verboden. Enkel de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, siervijver en speeltoestellen is toegelaten.</p> <p>In de voortuinstrook mag één parkeerplaats gerealiseerd worden. Een oprit naar een eventuele inpandige garage wordt eveneens als parkeerplaats aanzien.</p> <p>De opritten van de twee loten dienen geclusterd te worden aangelegd langs de gemene perceelsgrens tussen lot 1 en 2. Deze gekoppelde oprit heeft ter hoogte van de rooilijn een breedte van maximaal 7m in totaal (dus elk 3,50m). De overige ruimte langs de rooilijn dient fysiek gescheiden te worden van het openbaar domein dmv een structurele niet-overrijdbare afsluiting. Mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage muur van min. 0,75m en max. 1m hoog met daarboven eventueel doorzichtige draadafsluiting tot 2m hoog (tov maaiveld);</li> <li>- Groene haag, in te planten op 0,50m achter de rooilijn. De haag mag niet meer dan 1,50m stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.</li> </ul> <p>Minimum 50% van de voortuin moet als groene levende tuinzone ingericht worden.</p>

### 3.2 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.</p>	<p>Het bestaande maaiveld van de voortuin dient grotendeels bewaard te blijven. Buiten beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning/garage te bereiken (wandelpad naar de voordeur of oprit naar de garage(s) kan enkel een wandelpad van 1m rondom de woning op het niveau van de vloerpas aangelegd worden.</p> <p>Bij niveauverschillen met het aanpalende perceel dienen de nodige maatregelen, na overleg met de eigenaars, genomen te worden.</p>