

**DIGITAAL INGEDIENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 en 2  
BIJ DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING TOT  
HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN BETREFFENDE EEN PERCEEL GELEGEN:**

**HULSHOUT 3<sup>o</sup>afd. / HOUTVENNE, J. VERLOOYPLEIN 45 - BROEDERSTRAAT,  
Sie. B nr. 176/M**

VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOT 1

**Kroonlijsthoogte**

**Toelichting :**

De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot. Met deze kroonlijsthoogten kan tegemoet gekomen worden aan de normen van dakisolatie.

**Voorschrift :**

GABARIT :

De kroonlijsthoogte bedraagt:

- aan de voorgevel: **max. 7,0m**
- tot een diepte van max. ~~20,0m~~ **23,0m** achter de rooilijn:  
**idem**
- tussen ~~20,0m~~ **23,0m** en ~~27,0m~~ **30,0m** achter de rooilijn:  
**max. 4,0m**

De bouwhoogte bedraagt:

- ~~aan de voorgevel~~ In de strook tussen rooilijn en 23 m  
achter de rooilijn: **max. 12,0m.**
- ~~tot een diepte van max. 20,0m:~~ **idem.**
- ~~tussen 20,0m en 27,0m~~ In de strook tussen 23 m en 30  
m achter de rooilijn: **max. 5,0m**

VLOERPEIL

Zal gelegen zijn op max. ~~35cm~~ **30cm** boven het niveau van de straat.

**Dakuitvoering**

**Toelichting :**

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.

**Voorschrift :**

DAKVORM

- tot 7m hoogte: vrij
- vanaf 7m hoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45° en deze niet meer dan 1 verdieping omvat

**Type gebouw**

**Toelichting :**

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten

**Voorschrift :**

Eén ééengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, wordt toegelaten op lot 1.

voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

De eventuele zorgwoning dient te voldoen aan de voorwaarden voor een zorgwoning zoals opgelegd in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 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 personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;
  - 2) hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is. Een hulpbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;
  - 3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularis.

Zorgwoningen kunnen worden toegestaan, maar bij beëindiging van een eventuele zorgsituatie dient de effectieve bestemming als eengezinswoning wel aangehouden te worden.

Lot 1 is bestemd voor open bebouwing.

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen perceel.

Dit kan gebeuren als volgt:

- Ofwel wordt een inplantingszone voor hoofdgebouwen
- Ofwel wordt er een open carport voorzien of een open staanplaats in de rechtse zijtuinstrook. De eventuele carport dient te voldoen aan de volgende voorschriften:
  - Plaatsing:
    - afstand tot de voorgevellijn van de voorbouw: minimum 5 m
    - Bouwdiepte: tot maximum 13 m achter de voorgevellijn van de voorbouw
    - Bouwhoogte: maximum 3 m
    - Dakvorm: vrij

## Materiaalgebruik

### Toelichting :

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.

### Voorschrift :

#### MATERIALEN

Alle gevels worden opgetrokken in gevelsteen of sierbepoelsteering met lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijden.

Dakbedekking van pannen, zink of schalies ingeval van hellend dak, dakvilt of gelijkwaardig voor platte daken. Kunststof of glas op veranda's of afdaken.

## Inplanting (afstand tot ...)

### Toelichting :

Van deze maten kan niet worden afgeweken om een bruikbaar volume te creëren en een éénvormig straatbeeld te verkrijgen.

### Voorschrift :

- ~~vrije inplanting binnen de afgebakende zone.~~
  - de voorgevelbouwlijn ligt op ~~min. 3,00m~~ **6,00m** achter de rooilijn ~~en op de wijze zoals afgebeeld; de overige inplanting is vrij binnen de afgebakende zone~~
  - zijdelingse bouwvrije stroken = **min. 3,00m.**
  - de bouwdiepte bedraagt ~~max. 27,00m~~ **24,00m** op het gelijkvloers en ~~max. 20,00m~~ **17,00m** op de verdieping.
  - de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt **min. 5,00m.**
  - **max. 65%** van de op het plan afgebakende zone mag bebouwd worden.
- voorgevelbreedte max. 2/3 van de perceelsbreedte

## Aantal bouwlagen

### Toelichting :

De gekozen typologie is klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.

### Voorschrift :

Het gebouw heeft maximaal twee bouwlagen. Een kelderverdieping is toegelaten.

## Constructies

### Toelichting :

Het bijgebouw wordt los van het hoofdbouw opgericht.

### Voorschrift :

In de achtertuinstrook is enkel een tuinhuis toegelaten. Deze constructie wordt opgericht op **minstens 1,5m** achter de achtergevellijn. Het bijgebouw moet op **minstens 3,00m** van de perceelsgrenzen geplaatst worden indien het op meer dan 30m van de rooilijn geplaatst wordt. De bebouwbare oppervlakte bedraagt **maximum 10%** van de leefruimte.

Te bouwen met een plat- of hellend dak met nokhoogte van max. 3,0m.

## Niet bebouwde delen

### Toelichting :

Er moet gestreefd worden naar zo open mogelijke tuinstroken met groenaccenten.

### Voorschrift :

- Het terrein, op de bebouwde gedeelten na, wordt ingericht als tuinzone. Terrasverhardingen en een verharde oprit zijn daarin toegestaan. Oprit en paden zijn uit te voeren met waterdoorlatende materialen.
- Als afsluiting zijn enkel omheiningen en/of hagen toegestaan waarvan, volgens de vigerende wetgeving op het ogenblik van de vergunning, de plaatsing vrijgesteld is van vergunning of medewerking van een architect.
- Voortuin- en zijtuinstrook kunnen worden geprofileerd in functie van de woningpas, de passen van de aangrenzende percelen en deze van de straat.
- Reliëfwijzingen in de achtertuin zijn slechts mogelijk in functie van de aanleg van een zwembad met een max. oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.

De grond waarop de nieuwe bouwkavels worden aangevraagd is op dit ogenblik in gebruik als tuin. Er staan geen bomen op het terrein. Het bosdecreet en boscompensatie zijn niet van toepassing.

Aan de voorzijde van lot 1 ligt een gracht. Om een toegang te verzekeren tot de grond moet een overwelling voorzien worden. De aanvraag tot overwelling zal samen met de bouw aanvraag moeten gebeuren.

## VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOT 2

### Kroonlijsthoogte

#### Toelichting :

De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot. Met deze kroonlijsthoogten kan tegemoet gekomen worden aan de normen van dakisolatie.

#### Voorschrift :

GABARIT :

De kroonlijsthoogte bedraagt:

- aan de voorgevel: **max. 7,0m**
- tot een diepte van max. 13,0m: **idem**
- tussen 13,0m en 17,0m: **max. 4,0m**
- de nokhoogte bedraagt: **max. 12,0m.**

VLOERPEIL

Zal gelegen zijn op max. 30cm boven het niveau van de straat.

## Dakuitvoering

### Toelichting :

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.

### Voorschrift :

DAKVORM

- tot een diepte van 10,0m: dakhelling 45°
- tussen 10,0m en 17,0m: plat dak

## Type gebouw

### Toelichting :

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

### Voorschrift :

Eén ééngezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, wordt toegelaten op lot 2.

De eventuele zorgwoning dient te voldoen aan de voorwaarden voor een zorgwoning zoals opgelegd in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 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 personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;
  - 2) hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is. Een hulpbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;
  - 3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularis.

Zorgwoningen kunnen worden toegestaan, maar bij beëindiging van een eventuele zorgsituatie dient de effectieve bestemming als eengezinswoning wel aangehouden te worden.

Lot 2 is bestemd voor halfopen bebouwing.

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen perceel.

Dit kan gebeuren als volgt:

- ~~Ofwel wordt een inpandige garage dient te worden voorzien binnen de inplantingszone voor hoofdgebouwen~~
- Er wordt een open carport voorzien of een open staanplaats in de rechtse zijtuinstrook. De eventuele carport dient te voldoen aan de volgende voorschriften:
  - Plaatsing:
    - afstand tot de voorgevellijn van de voorbouw: minimum 5 m
    - afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m
  - Bouwdiepte: tot maximum 13 m achter de voorgevellijn van de voorbouw
  - Bouwhoogte: maximum 3 m
  - Dakvorm: vrij

## Materiaalgebruik

### Toelichting :

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.

### Voorschrift :

#### MATERIALEN

Alle gevels worden opgetrokken in gevelsteen of sierbepoelstering met lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijden.

Dakbedekking van pannen, zink of schalies ingeval van hellend dak, dakvilt of gelijkwaardig voor platte daken. Kunststof of glas op veranda's of afdaken.

## Inplanting (afstand tot ...)

### Toelichting :

Van deze maten kan niet worden afgeweken om een bruikbaar volume te creëren en een éénvormig straatbeeld te verkrijgen.

### Voorschrift :

- voorgevelbouwlijn in het verlengde van de aanpalende woning nr 43, op de wijze zoals afgebeeld.
- zijdelingse bouwvrije strook = **min. 3,00m.**
- de bouwdiepte bedraagt **max. 17,0m** op het gelijkvloers en **max. 13,0m** op de verdieping.

## Aantal bouwlagen

**Toelichting :**

De gekozen typologie is klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.

**Voorschrift :**

Het gebouw heeft maximaal twee bouwlagen. Een kelderverdieping is toegelaten.

## Constructies

**Toelichting :**

Het bijgebouw wordt los van het hoofdgebouw opgericht.

**Voorschrift :**

In de achtertuinstrook is enkel een tuinhuis toegelaten. Deze constructie wordt opgericht op **minstens 1,5m** achter de achtergevellijn. Het bijgebouw moet op **minstens 1,00m** van de perceelsgrenzen geplaatst worden. De bebouwbare oppervlakte bedraagt **maximum 10%** van de leefruimte.

Te bouwen met een plat- of hellend dak met nokhoogte van max. 3,0m.

## Niet bebouwde delen

**Toelichting :**

Er moet gestreefd worden naar zo open mogelijke tuinstroken met groenaccenten.

**Voorschrift :**

- Het terrein, op de bebouwde gedeelten na, wordt ingericht als tuinzone. Terrasverhardingen en een verharde oprit zijn daarin toegestaan. Oprit en paden zijn uit te voeren met waterdoorlatende materialen.
- Als afsluiting zijn enkel omheiningen en/of hagen toegestaan waarvan, volgens de vigerende wetgeving op het ogenblik van de vergunning, de plaatsing vrijgesteld is van vergunning of medewerking van een architect.
- Voortuin- en zijtuinstrook kunnen worden geprofileerd in functie van de woningpas, de passen van de aangrenzende percelen en deze van de straat.
- **Reliëfwijzingen in de achtertuin zijn slechts mogelijk in functie van de aanleg van een zwembad met een max. oppervlakte van 30m<sup>2</sup>.**

De grond waarop de nieuwe bouwkavels worden aangevraagd is op dit ogenblik in gebruik als tuin. Er staan geen bomen op het terrein. Het bosdecreet en boscompensatie zijn niet van toepassing.

