

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het terrein situeert zich langs een woonstraat.</p> <p>We opteren als hoofdbestemming wonen, doch de complementaire functies zijn toegelaten voor zover de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft.</p> <p>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.</p>	<p>Enkel ééengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten.</p> <p>Elke woonentiteit moet voorzien worden van minstens één autobergplaats of autostaanplaats. Deze kan zowel vrijstaand als in het hoofdgebouw worden voorzien.</p>

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf, zijn niet toegelaten.</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>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;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p>

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Autobergplaatsen	Een vrijstaande (auto-)bergplaats mag worden opgericht

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Tuinen zijn prive en mogen ingericht worden tot zover ze de buurt niet schaden of het groene karakter in gevaar brengen.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor twee halfopen gebouwde woningen.	Twee halfopen bebouwingen, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zoals weergegeven op het verkavelingsplan, rekening houdende met de aangeduide bouwlijn. De bouwvrije zijdelingse stroken	De bouwlijn bevindt zich op circa 8m achter de rooilijn of op circa 15m uit de as van de voorliggende weg.  De bouwvrije zijdelingse stroken zijn minimum 3,00m breed..
De maximale bouwdiepte wordt beperkt voor de privacy te waarborgen.	De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00m; De maximale bouwdiepte, op de verdieping, bedraagt 12,00m.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Wij opteren voor een gelijkvloers, een volwaardige verdieping en een al dan niet ingerichte zolderverdieping.	De kroonlijsthoogte bedraagt <b>minimum 3,20m en maximaal 6,50m</b> . De nokhoogte bedraagt <b>maximaal 11,50m</b> . De woningen dienen zich <b>minimum 30cm</b> boven de rand van de rijweg te bevinden.
Het hoofdgebouw zal worden afgedekt met hellende dakvlakken of met een plat dak.	De woningen zullen worden afgedekt met zadelkaken of schilddaken, met een helling begrepen tussen de 25° en 45° (een afwijking van 25% is toegelaten) Dakvensters zijn toegelaten. Ook platte daken zijn toegelaten.  Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten.  Het gabariet (kroonlijsthoogte en dakhelling vooraan) van de eerste bouwer echter is bepalend voor het gabariet van het bouwblok.

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<b>GEVELMATERIALEN</b> Vrij te kiezen.  <b>DAKVORM</b> De woningen zullen worden afgedekt met zadeldaken, met een helling begrepen tussen de 25° en 45° (een afwijking van 25% is toegelaten) Dakvensters zijn toegelaten. Ook platte daken worden toegelaten Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten.  Het gabariet (kroonlijsthoogte en dakhelling vooraan) van de eerste bouwer echter is bepalend voor het gabariet van het bouwblok.

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Een (auto-)bergplaats wordt opgericht op minimum 20,00m achter de voorbouwlijn, en op minimum 1,00m van de laterale perceelsgrenzen. Ze kan ook op de perceelsgrens worden opgericht, mits toelating van de betrokken nabuur.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De max. grondoppervlakte (van alle bijgebouwen) bedraagt 40m <sup>2</sup> (totale bebouwde oppervlakte wordt beperkt tot 20% van de tuinoppervlakte) de max. kroonlijsthoogte is 3,50m de dakvorm is een zadeldak met een helling tussen de 25° en 45° of een plat dak bij een gekoppelde garage. Voor vrijstaande garages is een tentdak eveneens toegestaan.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Het bijgebouw wordt uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt in het hoofdgebouw . De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een sterk hellend terrein, waar reliëfwijzigingen noodzakelijk zijn.	Het terreinprofiel zal worden, aangepast zoals voorzien op de bijgevoegde terreinsnedes .

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De maximale terrasverharding bedraagt 40m <sup>2</sup> . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zone voorbehouden voor beplantingen en bevoeringen op beperkte oppervlakte, evenals constructies die tot de normale uitrusting behoren. Een vrijstaande bergplaats mag worden opgericht, gelet op de diepe tuinen. Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Bijgebouwen (tuinhuisje, serre, berging) zijn toegelaten . De totale bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen samen, bedraagt maximaal 40m <sup>2</sup> (zie ook 22B).  Alleen verzorgde constructies in degelijke materialen (metselwerk of hout) zijn toegelaten . Maximale kroonlijsthoogte van 2,50m en nokhoogte maximaal 3,00m. De inplanting gebeurt op minimum 1,00m van de perceelsgrenzen of mits onderling akkoord van de nabuur op de perceelsgrens.

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	Als afsluitingen zijn enkel toegelaten: levende hagen van maximaal 2,00m hoogte op de scheidingslijn te plaatsen, ofwel een afsluiting in geplastificeerde draad met stijlen.

#### 3.5. VOORTUINSTROOK

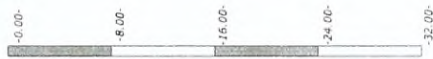
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Beplantingen:	Deze dient te worden beplant op minimum 50% van haar oppervlakte; Een beplanting is verplichtend te voorzien. Enkel siertuinen zijn toegelaten, alsmede de strikt nodige verhardingen voor de toegang tot het gebouw en de bijhorende parkeerplaatsen. Gebouwen zijn niet toegelaten. Ondergrondse afritten en toegangen zijn niet toegelaten.
De afsluitingen:	De afsluitingen dienen te bestaan uit levende hagen van 0,80m hoogte (op 0,50m van de rooilijn), ofwel hofmuren in gevel- of natuursteen van 0,60m hoogte
De reliëfwijziging:	De reliëfwijziging voor de toegang wordt beperkt tot het noodzakelijke.

# Gemeente ASSE

## 6° Afdeling

### Deelgemeente ZELLIK

#### Sectie B Nummer 216-x



Grenzen werden bepaald op basis van het plan van ondergetekende landmeter dd. 17.03.2023, (12, 13, 35, 28 en 36, 37)

Coördinatenlijst: Lambert 72

Nr	X	Y
12	142677.233	174883.116
13	142675.695	174860.979
16	142676.572	174873.869
28	142630.541	174887.925
31	142648.637	174859.575
32	142635.699	174860.815
34	142675.752	174861.897
35	142627.868	174865.737
36	142676.456	174871.993
37	142629.206	174876.856
171	142634.921	174852.879
180	142606.663	174890.453
181	142605.346	174878.534
182	142609.802	174870.007
183	142608.299	174857.078
218	142639.289	174891.713
219	142641.027	174898.633
220	142642.991	174906.389
221	142644.905	174913.957
234	142640.489	174890.906
288	142643.802	174890.568
289	142648.940	174889.285
301	142671.991	174860.797
302	142674.700	174860.483



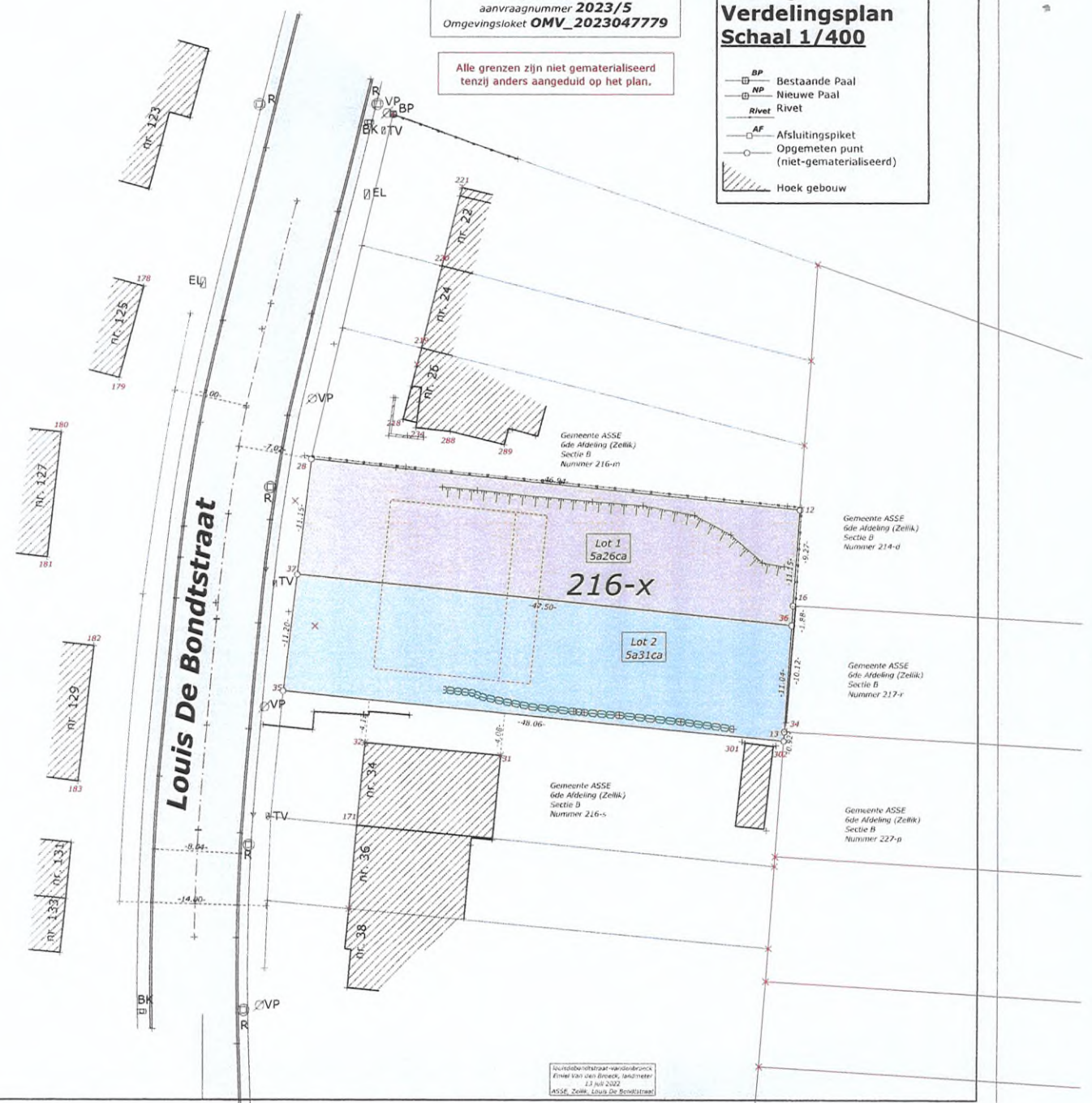
Louis De Bondtstraat

Verkavelingsvergunning  
11 september 2023  
aanvraagnummer 2023/5  
Omgevingsloket OMV\_2023047779

Alle grenzen zijn niet gematerialiseerd  
tenzij anders aangeduid op het plan.

### Metings- en Verdelingsplan Schaal 1/400

- Bestaande Paal
- Nieuwe Paal
- Rivet
- Afsluitingspiket
- Opgemeten punt (niet-gematerialiseerd)
- Hoek gebouw



Opgemaakt door  
**Ward VAN DEN BROECK**  
**Emiel VAN DEN BROECK**  
beëdigde landmeters-experten  
(LAN 161673) (LAN 040530)

Broekstraat 94 - 1745 OPWIJK  
Grootveld 52 - 1745 OPWIJK  
tel. 0477/429098 tel. 0474/977517

landmeter.vandenbroeck@gmail.com  
landmeter.emielvdb@telenet.be

www.landmetersvandenbroeck.be

Emiel Van den Broeck  
(Signature)

Dit kadasterplan is door Emiel Van den Broeck vervaardigd op 17.03.2023 om 14:36:01 uur.

Op 14.03.2024

Buisselbroekstraat - vandenbroeck  
Emiel van den Broeck, landmeter  
13 Juli 2022  
ASSE, Zellik, Louis De Bondtstraat

