

## **Verkavelingsvoorschriften: Nieuwelaan (OMV 2022060056, 2022.5.V)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Voorschriften bestemming</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>1.1 Bestemming hoofdgebouwen</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Hoofdbestemming hoofdgebouwen</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Er wordt rekening gehouden met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. | Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwonen worden toegelaten, bestemd voor residentieel en familiaal gebruik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Nevenbestemming hoofdgebouwen</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| De Nieuwelaan is een doodlopende weg met uitsluitend residentiële bebouwing. Om de rust van de omgeving te vrijwaren, is de woonfunctie dominant.                                                                                                                                    | Nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het kader van het van thuis uit werken, zonder de regelmatige ontvangst van klanten of patiënten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>1.2 Bestemming niet-bebouwd gedeelte</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Het groene karakter van het perceel en de omgeving dient te worden beschermd.<br><br>In de te ontbossen zone worden drie bomen gevrijwaard van de kap, deze werden aangeduid op het verkavelingsplan.                                                                                | Het niet bebouwde gedeelte wordt beschouwd als tuinzone en als dusdanig ingericht.<br><br>Drie bomen worden behouden en kunnen enkel worden gekapt mits voorafgaande vergunning, die toegekend kan worden indien de kap noodzakelijk is in functie van veiligheid of gezondheid. Deze bomen werden aangeduid op het verkavelingsplan.<br><br>Voor de overige bomen wordt verwezen naar de algemene regelgeving.<br><br>Aan de noordoostelijke perceelsgrens wordt een bufferzone van 3 m voorzien, hier zijn verhardingen en reliëfwijzigingen niet mogelijk. |
| <b>2. Voorschriften gebouwen</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2.1 Voorschriften hoofdgebouwen</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Typologie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| In het straatbeeld komen zowel woningen in halfopen als open verband voor.                                                                                                                                                                                                           | Lot 1: een eengezinswoning in open verband.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Inplanting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zie het verkavelingsplan. Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze bijdragen tot het harmonieuze geheel van de omgeving.                                                                                                                                                    | De bouwlijn ligt in de lijn van de aanpalende woning (Nieuwelaan 101) zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand.<br><br>De bouwzone bestaat uit twee zones: A en B, zoals aangeduid op het plan. Beide zones zijn 10 m breed. De maximale bouwdiepte is gelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                             | op alle bouwlagen en bedraagt maximaal 7 m voor zone A en 12 m voor zone B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bouwvolume</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>De bouwzone bestaat uit twee geschakelde aaneengesloten bouwzones.</p> <p>Deze getrapte bouwlijn zet aan tot het gebruik van volumeverschillen en het uitwerken van een speelser en gevarieerder ontwerp.</p> <p>De dakvormen zijn vrij te kiezen.</p>   | <p><i>Zone A</i><br/>De kroonlijsthoogte: max. 3,50 m.<br/>In geval van hellend dak: een maximale nokhoogte van 3 m boven de kroonlijst.<br/>In geval van een eerste verdieping onder plat dak mag ½ van de oppervlakte van zone A bebouwd worden.</p> <p><i>Zone B</i><br/>Kroonlijsthoogte: max. 6,50 m in geval van een plat dak en max. 5,50 m in geval van een hellend dak.<br/>De nokhoogte van het hellend dak ligt hoogstens 4,50 m boven de afgewerkte kroonlijsthoogte.</p> <p><i>Dakranden en luifels</i> mogen ten hoogste 0,60 m ten opzichte van de gevelvlakken en de bouwzone uitsteken.</p> <p><i>Balkons en erkers</i> zijn toegestaan aan de voorgevel, achtergevel en westelijke zijgevel, voor zoverre deze slechts 0,60 m overkragen voorbij het gevelvlak en niet breder zijn dan 1/3 van het gevelvlak.</p> <p><i>Kelders</i><br/>Zone A kan worden onderkelderd. De voorste helft van zone B mag eveneens worden onderkelderd: tot 6 m gemeten vanaf de voorgevel.</p> <p><i>Garages</i><br/>Inpandige garages zijn niet verplicht. Garages onder het straatpeil zijn niet toegestaan.</p> <p><i>Dakterrassen</i><br/>Terrassen op de eerste verdieping zijn toegestaan in bouwzone A.</p> |
| <b>Verschijningsvorm</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>In de omgeving worden uiteenlopende materialen gebruikt.</p> <p>Gezien de ligging op het uiteinde van de weg en langs een veld dat conform het gewestplan niet kan worden bebouwd, kan een grote mate van architecturale vrijheid toegestaan worden.</p> | <p>Er dient te worden gekozen voor duurzame en kwalitatieve materialen.</p> <p>Er wordt best rekening gehouden met het onderhoudsvriendelijk karakter in een omgeving met hoogstammige bomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 2.2 Voorschriften bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegestaan, zolang het groen en rustig karakter van de tuinzone beschermd blijft.

Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel achter voorste bouwlijn worden geplaatst en niet in de zijtuin tussen de bouwzone en Nieuwelaan 101.

Bijgebouwen dienen op minstens 4 m van de stam van de te behouden bomen te bevinden.

De bijgebouwen hebben een functie eigen aan de tuin, zoals berging, serre en dergelijke. Ze kunnen ook worden gebruikt als garage. Ze mogen niet worden gebruikt als kantoor of woongelegenheden.

De maximale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt 40 m<sup>2</sup> in totaal. De bouwhoogtes en afstanden tot de perceelsgrenzen zijn conform de algemene regelgeving.

## Niet-bebouwd gedeelte

### 3.1 Reliëfwijzigingen

Onder reliëfwijzigingen worden afgravingen, ophogingen en het aanleggen van verhardingen verstaan.

Wijzigingen van het reliëf dienen restrictief geïnterpreteerd te worden. Bijvoorbeeld in functie van terrasaanleg aansluitend op de leefruimte.

De geest van dit voorschrift houdt in dat de toekomstige woningen dienen ontworpen te worden in functie van het bestaande maaiveld en niet omgekeerd.

Beperkte reliëfwijzigingen worden toegestaan ter hoogte van de toegangen, inritten en/of stallingsplaatsen voor voertuigen. Eventuele reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van max. 30° te creëren van het nieuw naar het natuurlijk maaiveld.

Afritten onder het peil van de voorliggende straat zijn niet toegelaten.

Er mag geen enkele reliëfwijziging worden uitgevoerd op minder dan 1 m van de perceelsgrenzen, en niet in de bufferzone aan de noordkant van het perceel.

### 3.2 Verhardingen

#### Verhardingen in de voortuinstrook

Gelet op de perceelsbreedte dient de verharding zich te beperken tot het gedeelte voor de voorgevels van zone A en B.

In de bufferzone zoals aangeduid op het plan mag niet worden verhard.

Verhardingen in de voortuinzone worden voorzien waterdoorlatende verharding.

Het gebruik van losse verharding zoals grind en kiezels is niet toegestaan op een afstand van minder dan 5 m tot de rooilijn, om te vermijden dat deze op het openbaar domein terecht komen.

| <b>Verhardingen in de zij- en achtertuinstrook</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groene karakter van de percelen dient te worden behouden.                                     | <p>In de zijtuinstrook langs Nieuwelaan 101 kan aansluitend bij de zijgevel een pad van max. 1,50 m breed worden aangelegd.</p> <p>In de tuinzone achter voorste bouwlijn kan maximum 80 m<sup>2</sup> aan verhardingen worden aangelegd, paden langs de gevels uitgezonderd. Verhardingen worden steeds op ten minste 1 m van de perceelsgrenzen aangelegd.</p> <p>Er wordt een afstand van 4 m ten opzichte van de te behouden bomen gerespecteerd.</p> |
| <b>3.3 Afsluitingen</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Het perceel kan worden afgesloten maar het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te blijven. | <p>In de voortuinzone zijn afsluitingen nooit hoger dan 1 m.</p> <p>In de zijtuin en achtertuin kan de algemene regelgeving worden gevolgd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

“Algemene regelgeving”: hiermee wordt verwezen naar de algemeen geldende voorschriften voor het betreffende thema, zoals het vrijstellingsbesluit, of gemeentelijke of provinciale verordeningen indien deze strenger zijn.