

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen voor 9 loten in open verband en 6 loten in halfopen verband, zoals de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en het perceel is gelegen in woongebied.</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>Loten 1, 6 t.e.m. 10 en 13 t.e.m. 15: op iedere kavel een ééngezinswoning in open verband.</p> <p>Loten 2 t.e.m. 5, 11 en 12: op iedere kavel een ééngezinswoning in halfopen verband. De eerste afgeleverde stedenbouwkundige vergunning op de loten 2/3, 4/5 en 11/12 zal de dakvorm en de gevelmaterialen bepalen, om een uniform uitzicht te creëren.</p> <p>Een garage dient inpandig te worden voorzien voor alle loten. Garages mogen, indien mogelijk op de kelderverdieping voorzien worden, hetzij met een natuurlijke helling, hetzij met een autolift.</p> <p>Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>
1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing 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>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, 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 maximum 1/3 van de oppervlakte van de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m²;</p> <p>3° de beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de tuinzone optimaal dient gebruikt te worden. Woningbijgebouwen zijn bedoeld als ondersteuning van de tuin.</p> <p>Garages dienen inpandig in het hoofdgebouw te worden voorzien voor alle loten.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen, dienstig als tuinberging, serre, poolhouse, ... en niet dienstig als garage waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, kunnen toegelaten worden, conform zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 met aanvulling van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en latere wijzigingen.</p> <p>Indien deze bijgebouwen niet conform zijn met bovenstaande regelgeving, zullen zij onderwerp moeten uitmaken van een omgevingsaanvraag.</p> <p>Garages dienen te worden voorzien in het hoofdgebouw en kunnen niet worden voorzien in vrijstaande bijgebouwen.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen. De voortuinstrook mag maximaal voor 50% worden verhard.</p> <p>Toegangen tot ondergrondse garage mogen niet onder het peil van de voorliggende wegliggen.</p>

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling Meise, Mankevosstraat
1e afdeling sectie F nrs. 441/2B2, 441/2T, 441/2V, 441/2W, 445D, 445/2F

Pagina 2 van 5

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd om de verkaveling binnen de typologie van de omgeving te doen aansluiten. Deze is gekenmerkt door zowel halfopen als open bebouwingen.	Open bebouwingen op loten 1, 6 t.e.m. 10 en 13 t.e.m. 15 Halfopen bebouwingen op loten 2 t.e.m. 5, 11 en 12 Zoals weergegeven op het verkavelingsplan.
2.1.B. INPLANTING	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De loten hebben een bouwlijn die verplicht dient gevolgd te worden en welke vastgelegd is op 5,00 m uit de rooilijn van de nieuwe voorliggende openbare weg. De bouwlijn werd loodrecht ingepland op de perceelsgrenzen tussen de loten. Deze bouwlijn laat toe dat de voortuinstrook deels voor toegang en parkeerplaats kan gebruikt worden. De perceelsgrens tussen de loten bouwgrond wordt loodrecht genomen op de rooilijn.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: Bouwlijn: 5,00 meter uit de rooilijn, behalve voor lot 7 (lot 7, zoals aangeduid op het verkavelingsplan). Diepte: <ul style="list-style-type: none"> Voor loten 1 t.e.m. 7, 11 en 12: maximaal 15,00 meter op het gelijkvloers, 12,00 meter op de verdieping. Voor loten 8 en 9: Variabele diepte volgens verkavelingsplan (de bouwdiepte aan de linker zijgevellijn op het verkavelingsplan bij lot 8 is beperkt tot 15m) op het gelijkvloers, zoals bepaald op het verkavelingsplan, maximaal 10,00 meter op de verdieping. Voor loten 10, 13 t.e.m. 15: maximaal 10,00 meter op het gelijkvloers en de verdieping. Breedte: zoals bepaald door de laterale bouwvrije stroken van minimaal 3,00m, zoals bepaald op het verkavelingsplan. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone.
2.1.C. BOUWVOLUME	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt gemeten t.o.v. de op het verkavelingsplan aangeduide nulpas en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand. Om vereisten inzake dakisolatie te kunnen nakomen, wordt een kroonlijsthoogte genomen, licht afwijkend van de omgeving.	GABARIT Maximum 2 bouwlagen bovengronds. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan. LOTEN 1, 6 en 7: <ul style="list-style-type: none"> Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m voor een plat dak en een hellend dak t.o.v. de nulpas, aangegeven op het verkavelingsplan. Woningen in open bouworde kunnen een hellend dak voorzien met een maximale dakhelling van 45° binnen het maximale gabarit met plat dak. Bouwdiepte van 15,00 m op gelijkvloers en 12,00 m op de volledige verdieping, waarbij de bouwdiepte start op de bouwlijn. De bouwdiepte van 12,00 m op de verdieping mag ook beginnen op de maximale achtergevellijn van het gelijkvloers. Voor het gedeelte zonder verdieping een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m. LOTEN 2 t.e.m. 5, 11 en 12: <ul style="list-style-type: none"> Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m voor een plat dak en een hellend dak t.o.v. de nulpas, aangegeven op het verkavelingsplan. Maximale bouwdiepte van 15,00 m op gelijkvloers en 12,00 m op de volledige verdieping.



VAN OPSTAL
LANDMETERS-EN-STADSRUITER 2018

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling Meise, Mankevosstraat
1e afdeling sectie F nrs. 441/2B2, 441/2T, 441/2V, 441/2W, 445D, 445/2F

Pagina 3 van 5

De hoogte van het vloerpeil wordt aangeduid op het verkavelingsplan per lot voor de gelijkvloerse verdieping en de kelderverdieping. Er wordt getracht om het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk aan te passen zodat er geen hinder gevormd wordt naar de aanpalende eigendommen.

- Voor het gedeelte zonder verdieping een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m.
- De eerste afgeleverde stedenbouwkundige vergunning op de loten 2/3, 4/5 en 11/12 zal de dakvorm en de gevelmaterialen bepalen, om een uniform uitzicht te creëren.

LOTEN 8 en 9:

- Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m voor een plat dak ~~en een hellend dak~~ t.o.v. de nulpas, aangegeven op het verkavelingsplan.
- **Woningen in open bouworde kunnen een hellend dak voorzien met een maximale dakhelling van 45° binnen het maximale gabarit met plat dak.**
- Bouwdiepte variabel op gelijkvloers, zoals aangegeven op het verkavelingsplan, en 10,00 m op de volledige verdieping.
- Voor het gedeelte zonder verdieping een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m.

LOTEN 10, 13 t.e.m. 15:

- Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m voor een plat dak ~~en een hellend dak~~ t.o.v. de nulpas, aangegeven op het verkavelingsplan.
- **Woningen in open bouworde kunnen een hellend dak voorzien met een maximale dakhelling van 45° binnen het maximale gabarit met plat dak.**
- Bouwdiepte van 10,00 m op gelijkvloers en op verdieping.

VLOERPEIL

Vloerpeil zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

DAKKAPELLEN

Plaats van oprichting: op 0,60 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de zijgevels.

Afmetingen: maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte. Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

Enkel mogelijk bij open bebouwingen, binnen het maximale gabarit met kroonlijsthoogte van maximaal 6,50 m bij een plat dak

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting

De dakvorm van de loten wordt in overeenstemming gebracht met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige halfopen en open bebouwingen in de onmiddellijke omgeving.

Stedenbouwkundig voorschrift

MATERIALEN

Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Uitgezonderd duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. bardageplaten).

DAKVORM

- Open bebouwing: Plat dak of hellend of gebogen dak met een nok evenwijdig of loodrecht aan de voorgevel en met een helling van maximaal 45°. Een combinatie van verschillende dakvormen is ook mogelijk. **Deze dakvormen dienen te vallen binnen het maximale gabarit met kroonlijsthoogte van maximaal 6,50 m bij een plat dak**

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling Meise, Mankevosstraat
1e afdeling sectie F nrs. 441/2B2, 441/2T, 441/2V, 441/2W, 445D, 445/2F

Pagina 4 van 5

	<p>- Halfopen bebouwing: Hoofdgebouw tot een diepte van 12,00 m uit de voorgevelbouwlijn: plat dak of zadeldak met een helling = 45°. De noklijn dient evenwijdig te zijn met de bouwlijn. Afwerking aan de buitenkanten is mogelijk als een wolfsdak of een schilddak. Vanaf een diepte van 12,00 m tot 15,00 m enkel platte daken.</p>
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nadruk ligt op het open karakter van de tuinen. Op loten 1 t.e.m. 15 zijn beperkte constructies mogelijk en vandaar wordt verwezen naar het uitvoeringsbesluit omdat daar gedefinieerd wordt wat een beperkte constructie is.	<p>Voor loten 1 t.e.m. 15 wordt verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 en het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen betreffende de tuinconstructies welke mogen worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning, met uitsluiting van garages.</p> <p>Garages dienen in pandig in het hoofdgebouw te worden voorzien. Hetzij in de kelder (waar mogelijk), hetzij op de gelijkvloerse verdieping. Het wordt niet toegelaten een garage te voorzien in een vrijstaand bijgebouw. Toegangen tot garages dienen boven het peil van de voorliggende weg te liggen.</p> <p>De zijdelingse bouwvrije stroken blijven vrij van elke bebouwing.</p> <p>Alle constructies dienen opgetrokken te worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Houten constructies zijn toegelaten. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>

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.	<p>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 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en aangesloten te worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is.</p>
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/ zichtelementen vormen.	<p>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.</p> <p>WARMTEPOMP Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een dieptebering uit te voeren voor een warmtepomp.</p>



VAN OPSTAL
LANDMETERS- EN STUVIAATRUKKERS B.V.B.A.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling Meise, Mankevosstraat

1e afdeling sectie F nrs. 441/2B2, 441/2T, 441/2V, 441/2W, 445D, 445/2F

Pagina 5 van 5

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ter hoogte van de voorliggende straat (Mankevosstraat) is er een sterke helling naar het bestaande maaiveld. Vervolgens loopt het terrein licht af vanaf de achterzijde van het perceel naar de straat toe.</p> <p>Het perceel helt sterk af naar de linkerperceelsgrens. Om afstromend water naar het links aanpalende perceel op te vangen wordt een buffergeul voorzien van 2,00 m breedte achter loten 1 t.e.m. 7. Hier kan het opgevangen water infiltreren in de ondergrond. Het is de bedoeling dat deze buffergeul te allen tijde aanwezig blijft. Indien er nog overtollig water aanwezig is, zal dit overtollige water afgevoerd worden via een aansluiting naar de RWA-riolering in de voorliggende straat. Deze aansluiting dient eveneens ten allen tijde aanwezig te blijven. I.f.v. deze aansluiting wordt er een ondergrondse erfdienstbaarheid gecreëerd op lot 1, met breedte = 1,00 m, zoals afgebeeld op plan 3 - verkavelingsontwerp.</p> <p>De voorliggende weg wordt verzonken aangelegd. Reliëfwijzigingen zullen nodig zijn om toegang tot de woning te verwezelijken.</p>	<p>Reliëfwijzigingen zullen nodig zijn om toegangen tot de woningen te verwezelijken. Tussen de nieuwe loten onderling, is het toegelaten hoogteverschillen op te vangen met keermuren. Deze keermuren dienen in duurzame materialen te worden opgericht. Het bestaande maaiveld ter hoogte van de burens aan de achterzijde van de nieuwe loten moet behouden blijven over een afstand van 1m.</p> <p>Per aanvraag wordt de reliëfwijziging afgetoetst in functie van de toegang tot de woning vanaf de straat en naar de tuinzone.</p> <p>Grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn kan genormaliseerd worden zodat aangesloten kan worden op het voorliggend wegpeil. De overgang naar het oorspronkelijk peil/ bestaande maaiveld wordt geleidelijk uitgevoerd.</p> <p>De buffergeul aan de achterzijde van loten 1 t.e.m. 7 dient te allen tijde aanwezig te blijven. Eveneens de aansluiting op de RWA-riolering in de linkse zijtuinstrook van lot 1 dient ten allen tijde behouden te blijven.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst, met een maximale verharding van 50%. Hier wordt een minimale toegang van 3,00 m tot de garage en 1,00 m voor het pad naar de voordeur toegelaten.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Voor loten 1 t.e.m. 15 is er een terrasverharding van maximum 40m² aansluitend aan de achterzijde van de woning toegelaten.</p> <p>Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 50% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>De zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 met aanvulling van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen zijn hier mogelijk.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 met aanvulling van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen.</p>