

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De percelen zijn gelegen langs een gemeenteweg (Boskantstraat), buiten het centrum van de gemeente en buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied.</p> <p>Door de ligging, de perceelsvorming en de aard van de omliggende bebouwing is het niet mogelijk om meergezinswoningen te voorzien op het perceel.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulp-behoevenden 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>Lot 1 t.e.m. 4: één woongelegenheid per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.</p> <p>Het achterliggend gedeelte in landschappelijk waardevol agrarische gebied (lot 5) met een oppervlakte van 27a 43 ca wordt uit de verkaveling gesloten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is 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>Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p>	<p>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p>Voor lot 1 t.e.m. 4: enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening 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 m². Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten.</p> <p>Slechts 1 nevenfunctie per lot.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) VAST AAN DE WONING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone (dit betekent binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel) dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel zijn dezelfde bestemmingen mogelijk als voor het hoofdgebouw. Dus alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie, zowel leefruimtes als bergingen, garages e.d. kunnen in de aangebouwde bijgebouwen worden ondergebracht.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot het gebouw.	Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.
Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.	Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parking- en inritzone.
Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.	Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk omwille van het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop een uitzondering.
Vrijstaande bijgebouwen zoals een garage, berging, tuinhuis of dierenhok kunnen hier ingeplant worden.	Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten, complementair aan de residentiële hoofdbestemming. Ze moeten er qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen en zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.
Deze constructies in de tuinstrook moeten zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage, berging, tuinhuis of dierenhok.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in zowel halfopen als open bebouwing. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor halfopen bebouwing.	Voor alle loten: halfopen bebouwing Voor de vrijblijvende zijdelingse tuinstrook geldt een volledig bouwverbod.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, de omliggende percelen en van het eigen perceel.	De inplanting van het hoofdgebouw wordt als volgt vastgesteld: De voorgevel van alle loten: <ul style="list-style-type: none"> zoals ingetekend op het verkavelingsplan – 12 meter uit de as van de weg. De vrijstaande zijgevels: op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. In de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de configuratie van het lot, de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen en de omgeving.	De bouwdiepte voor alle loten: op het gelijkvloers maximum 17 m en op de verdieping maximum 12 m (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn); indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 m (te tellen vanaf de voorgevellijn/bouwlijn). De bouwhoogte voor alle loten: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,80 m (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De maximale kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximum 6,80 m (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 m, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil). De nokhoogte voor alle loten: maximum 11,50 m (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil). Geschakelde bebouwing in één bouwblok: om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen is het aangewezen om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden. Mits akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok bepaalt de eerstbouwende het gabarit: kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling liggen dan vast en moeten gevolgd worden. Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 m (gemeten vanaf het straatniveau /wegpeil); verplichte dakvorm: overwegend hellende daken – nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrens; verplichte dakhelling: 40°.



Het afgewerkte vloerpeil voor alle loten: maximum 40 cm boven straatniveau/wegpeil.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	<p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen.</p> <p>Dakvorm: Hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide; de eventuele nok verplichtend evenwijdig met de straat.</p> <p>Indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 m gemeten vanaf de voorgevel.</p> <p>Zonnepanelen: De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten zolang ze geïntegreerd worden in het hellende dakvlak. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 m boven de dakrand.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming er er een architecturaal geheel mee vormen.</p> <p>Carports</p>	<p>Het bijgebouw moet ingeplant worden:</p> <p>Voor alle loten:</p> <ul style="list-style-type: none">o eventuele vrijstaande gevels op minimum 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen of;o tegen de zijdelingse perceelsgrens als de gevel wordt afgewerkt in gevelsteen of als het een open constructie betreft gesteund op palen (regenwaterafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot) en mits akkoord van de aanpalende eigenaar of;o op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit;o de bijgebouwen dienen volledig opgericht te worden in het woongebied met landelijk karakter, ten opzichte van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet er steeds een afstand van minimum 2 m behouden blijven – dus binnen de 48 meter. <p>Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang oprichten kan.	<p>Maximale oppervlakte:</p> <p>voor alle loten: maximum oppervlakte 50 m²;</p>

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,5 m.	De bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 m. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 m. Lessenaarsdaken tegen de perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.
--	---

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt. Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam. Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden. Het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden. Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.	De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden. Het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden. Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden. De bepalingen opgenomen in het advies van Infrac Kenniscentrum Riolering moeten opgevolgd worden. De aangesloten vloerpeilen moeten boven het niveau van het straatpeil gelegen zijn. 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 (met een maximum van 30 m ² voor alle loten) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is. De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten zolang ze geïntegreerd worden in het hellende dakvlak. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, moeten bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventueel bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p> <p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none">1. als ze vanuit de omgeving en het bestaand reliëf te verantwoorden zijn;2. indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de ministeriële omzendbrief dd. 10/09/1965 (gewijzigd door MO 25/06/1970 en MO 08/03/1971) inzake de afritten;3. indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied. <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.</p>	<p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende bebouwing als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is.</p> <p>Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Het maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.</p> <p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan indien ze voldoen aan naastvermelde voorwaarden.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.</p>



3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p> <p>Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in geluidsarme en waterdoorlatende materialen.</p> <p>De breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,50 m ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein.</p> <p>Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen en eventueel een bijgebouw.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p>	<p>Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting en de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone.</p> <p>Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting.</p> <p>Eventuele groenelementen/hoogstammige bomen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping van hoogstammige bomen uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met aanduiding van soort en diameter.</p> <p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit.</p>	<p>Voor alle loten: Aard: <u>In de voortuin:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 m of• gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 m eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 m). <p><u>Vanaf de voorgevellijn tot 30 m achter de achtergevellijn:</u> gesloten of open afsluiting met een maximale hoogte van 2 m. Deze afsluitingen moeten uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbare materialen.</p>



Voor het overige deel van het terrein:

Enkel open afsluitingen tot maximaal 2 m hoogte

Deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 40 cm hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld).

Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn.

GEZIEN EN GOEDGEKEURD voor de loten 1 t.e.m. 4
door het college van burgemeester en wethouders
schepelingen in zitting van 8 DEC. 2017
Namens het college
De gemeentesecretaris De burgemeester

