

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Provincie **ANTWERPEN**

Gemeente **VORSELAAR**

Verkaveling voor Woningbouw

van gronden gelegen **Klissenhoek**

Sectie D nr. 410/D & dl. nr. 420/C

Stedenbouwkundige Voorschriften

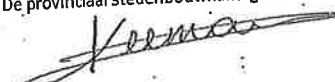
VERKAVELINGSVERGUNNINGNUMMER: /.....

BIJLAGE AAN HET BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE Antwerpen,
IN OPDRACHT
DE VERVANGEND PROVINCIEGRIFFIER,
(w.g.) Peter Sommen

20 AUG. 2015

DE VOORZITTER,
(w.g.) L. Caluwé

Voor eensluidende kopie:
Voor de provinciegriffier:
De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar


Katrine Leemans



Gevoegd bij

de **VERGUNNING** van

het College van Burgemeester en Schepenen

dd°

1. **Algemene Bepalingen.**

1.1. **Terminologie**

Aanpasbare woning

Is een woning die zonder al te grote ingrepen aan te passen is aan wijzigende noden van de bewoners. Hiermee wordt bedoeld dat het verschil tussen een aanpasbare woning en aangepaste woning zit in een beperkt aantal wegneembare wanden en inrichtingselementen zoals toilet, bad, keukentablet, ... Hierdoor kan de woning 'meegroeien' met zijn bewoners en is ze bruikbaar voor een wisselend publiek. De maatvoeringen voor aanpasbaar bouwen zijn afgeleid van de gebruiksruimten en circulatieruimten voor rolstoelgebruikers, want deze zijn comfortabel voor iedereen.

Aangepaste woning

Is een woning op zo'n manier gebouwd en ingericht dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd. Een dergelijke woning kan ook van nut zijn voor personen die slecht te been zijn zoals bvb ouderen die zich met een looprekje moeten verplaatsen.

Achtergevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn op de maximale afstand ten opzichte van de rooilijn voor de inplanting van de achtergevel.

Achtergevellijn

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de achtergevel of achtergevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

Autostalplaats

Ruimte om een auto te stallen, al dan niet overdekt.

Bijgebouw

Elk gebouw dat geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw, op maaiveldniveau

Blok

Aan elkaar gebouwde gebouwen die samen een harmonisch geheel vormen.

Bouwdiepte

Afstand loodrecht gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw.

Bouwhoogte

Afstand gemeten vanaf de nulpas tot aan het hoogste punt van een constructie, met uitzondering technische installaties, schoorstenen en antennes.

Bouwkader

Denkbeeldig driedimensionaal kader dat de ruimte afbakt waarbinnen een gebouw of constructie volgens de voorschriften terzake mag worden opgericht.

Bouwvolume

Het bruto-bouwvolume van een gebouw gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Bruto vloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omsluiten of langs de as indien het een gedeelde scheidingsconstructie betreft. De totale vloeroppervlakte beslaat maximum 3 niveaus.

De oppervlakte van volgende elementen moet niet tot de bruto-oppervlakte worden gerekend: garage, kelderberging, zolderberging, deel van een ruimte onder hellend dak die lager is dan 1,5 m.

Carport

Autostalplaats onder een afdak met ten minste twee open zijden.

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Dakkapel

Uitbouw op een hellend dak met één of meer ramen.

Dakrand

Afgewerkte bovenzijde van de dakopstand van een plat dak (deksteen of dakrandprofiel).

Functie

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Naast het hoofdgebouw is het mogelijk om een beperkt aantal overdekte constructies te voor- zien. Het is toegelaten max 2 vrijstaande bijgebouwen te voorzien, bvb één berging (fiets/motorstalling, ...) in aansluiting met de inrit/carportzone en één tuinberging (bvb opslag materiaal voor onderhoud tuin) in de achtertuinzone.	Het is toegestaan om per perceel max. 2 vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin te voorzien, ten dienste van het wonen en de tuin, volgens waarbij de totale oppervlakte van de bijgebouwen max. 10% van de leefruimteoppervlakte is. <i>Plaatsing:</i> - op min. 1m van of tot op de perceelgrens - min. 1m50 van de achtergevel van het hoofdgebouw

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De toegestane omvang van het vrijstaande bijgebouw is afhankelijk van de grootte van de leefruimtezone, waarin het bijgebouw wordt voorzien. Met leefruimtezone wordt hier de tuinen bedoeld met minimale afmetingen van 5 m in lengte, breedte en diepte. Door deze bepaling zal de constructie steeds in verhouding zijn met de tuinruimte. Er mag tot op de perceelsgrens gebouwd worden onder de voorwaarde dat de afwatering van de daken op de perceelsgrens moet stroken met de regels van het burgerlijk wetboek.	Bijgebouwen: - totale oppervlakte van de bijgebouwen is max. 10% van de leefruimtezoneoppervlakte - kroonlijsthoogte: max. 3m00. - nokhoogte: max. 4m50. - dakvorm vrij Het vrijstaande bijgebouw mag niet als woning gebruikt worden.

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORT(S)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de verkaveling wordt de mogelijkheid voorzien om in de meest noordelijk gerichte zijtuin een carport in te richten. Garages worden niet toegestaan omdat ze in deze woonomgevingen met een vrij open karakter zouden kunnen leiden tot een te gesloten bebouwingswand. Het is aangewezen de carport te voorzien in de meest noordelijk gerichte zijtuin, die het minst interessant is als leefruimte. De aanpalende, meer zon georiënteerde, zijtuinzone kan dan meer groen ingericht worden. Een carport of een voertuig hindert hier niet het uitzicht en de zonlichtinval.	Het is toegestaan om in de meest noordelijk gerichte zijtuin een carport te voorzien aansluitend op het hoofdgebouw volgens onderstaande bepalingen: <i>Plaatsing:</i> - min 5 m achter voorgevel van het hoofdgebouw - tot max. 1,5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Het dak van de carport mag bijgevolg aansluiten op het bijgebouw - toegestaan tot tegen de zijdelingse perceelsgrens Bouwhoogte: max. 3 m Dakvorm: plat dak

2.4. VOORSCHRIFTEN PARKEER- EN AUTOSTALPLAATSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal parkeer- en/of autostalplaatsen dat voorzien moet worden op het eigen perceel is afhankelijk van de aanwezige functies en activiteiten op het perceel. Het stimuleren om meer het openbaar vervoer te gebruiken wordt beperkt door de ligging in buitengebied. Daarom wordt bij woningen uitgegaan van minimum 1,5 autostalplaatsen per wooneenheid. Voor de ondergeschikte wooneenheid in een zorgwoning is deze parkeernorm niet van toepassing. Voor aan het wonen verwante functies worden geen concrete parkeernormen gehanteerd. Hier geldt dat voorzien moet worden in een parkeeraanbod dat in verhouding staat tot het effectieve personeelsbestand en het te verwachten bezoekersaantal.	M.b.t. de eengezinswoningen wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen. De parkeer- en/of autostalplaatsen moeten op eigen terrein voorzien worden, met een minimum aan verharding.

2.1.D. ARCHITECTUUR EN WELSTAND

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, alsook naar de contextuele inpassing van het gebouw in de omgeving. De contextuele inpassing houdt in dat het bouwvolume, de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en -helling, en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden met aandacht voor de eigenheid van de omgeving. Naar duurzaam energiegebruik, aanpasbaar bouwen en woonkwaliteit is het van belang dat in elke binnenruimte, exclusief de bergingen, sanitaire ruimten en circulatieruimten voldoende daglicht- of zonlichttoetreding aanwezig is. In minstens één van de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) moet zonlichttoetreding aanwezig zijn, via een zongerichte gevel of dak.	Elk hoofdgebouw moet vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt op harmonieuze wijze contextueel worden ingepast in de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel vormen, met een uitstraling van een woning in open bebouwingsvorm. In alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimte moet voldoende zonlichttoetreding zijn.
Aan het hoofdgebouw zijn enkel uitsprongen (bijvoorbeeld luifels, erkers, terrassen, ...) alsook dakkapellen binnen het bouwkader mogelijk. Een luifel als zwevende constructie is toegelaten om oververhitting in de zomer tegen te gaan en bescherming te bieden tegen regen, bvb bij de inkomdeur. Ter hoogte van zuidgeoriënteerde ramen kan deze luifel steunen op verticale elementen die de ochtend en avondzon in de zomer blokkeren. Deze verticale elementen moeten open van aard zijn. Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld schotelantennes, airco's, etc. niet wenselijk aan de voorgevel van gebouwen. Bij de locatiekeuze van installaties moet men ook rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden. In smalle gebouwen is het niet toegestaan om een inpandige garage te voorzien met garagepoort in de voorgevel. Dit zou immers leiden tot een weinig aantrekkelijke voorgevel. Daarnaast wordt ook best vermeden dat de garage een te groot aandeel van de gelijkvloerse oppervlakte inneemt.	Uitsprongen, uitgezonderd luifels, en dakkapellen zijn enkel toegelaten binnen het bouwkader voor het hoofdgebouw. Luifels en dakoversteken, bedoeld voor het overdekken van een terras en/of buitendeur en/of zonnewering, zijn toegelaten binnen de mogelijk te bebouwen oppervlakte, met een overschrijding van de mogelijk te bebouwen oppervlakte met max. 0m50. Luifels en dakoversteken, bedoeld als overdekking van een carport, zijn toegelaten in de meest noordelijke zijtuin buiten de mogelijk te bebouwen oppervlakte. Open luifels, bedoeld als waterdoorlatende en doorzichtige zonnewering, zijn beperkt toegestaan buiten de mogelijk te bebouwen oppervlakte. Technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, moeten op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw en zodanig geplaatst worden dat de visuele impact en de geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijven. Garagepoorten in de voorgevel zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen met een gevelbreedte van minstens 7 m. Maximum de helft van de gevelbreedte mag door de poort(en) worden ingenomen.

Gebouw

Elke constructie die een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt, geheel of gedeeltelijk met muren omsloten.

Gegroepeerde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van meerdere gebouwen met gedeelde zijmuur gevormd wordt, en aan weerszijden afgewerkt met kopgebouwen die slechts één gedeelde zijmuur hebben.

Gesloten bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van meerdere gebouwen met gedeelde zijmuren gevormd wordt, al dan niet afgewerkt met kopgebouwen die slechts één gedeelde zijmuur hebben.

Halfopen bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen met een gedeelde zijmuur gevormd wordt, afgescheiden door zijtuinstroken ten opzichte van de aanpalende bebouwing.

Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoofdgebouw

Belangrijkste bouwwerk op een perceel.

Hoofdzakelijk vergund

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90 % van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Kopgebouw

Gebouw aan één der uiteinden van een blok.

Kroonlijst

Horizontale afwerkingslijst tussen de gevel en het hellend dak, die de dakgoot draagt.

Kroonlijsthoogte

Hoogte gemeten vanaf de nulpas tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand (bij plat dak).

Leeftuin

Deel van de tuin dat gebruikt wordt als private buitenruimte en dat functioneel aansluit op de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) van een woning. De leeftuin moet beschouwd worden als het verlengstuk van de leefruimte binnen, hier valt bvb een zijtuin tussen een losstaande garage en perceelsgrens niet onder.

Luifel

Een luifel is een afdak of platte overkapping aan een gevel van een huis, winkel of ander gebouw en dient als bescherming tegen regen en/of zon. Luifels kunnen verankerd zijn aan de gevel en/of (deels) losstaand tegen de gevel, steunend op verticale open elementen. Een luifel is aan drie zijden open.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij alle gevels van een gebouw vrijstaand zijn.

Meergezinswoning

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht, met uitzondering van zorgwoningen en studentenhuisvesting.

Nokhoogte

Afstand gemeten van de nulpas tot het hoogste punt van een gebouw

Nulpas

De hoogte van de kruin van de weg gemeten ter hoogte van het midden van het perceel.

Onderhoudswerken

Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Parkeerplaats

Plaats aangelegd of gewoonlijk gebruikt voor het parkeren van een voertuig.

Reca

Verzamelnaam voor restaurants en cafés.

Rooilijn

Huidige of toekomstige grens tussen het openbaar domein of de openbare weg en de aangelande eigendommen, al dan niet vastgelegd door een rooilijnplan

Scheidingsmuur

Muur van een gebouw die op of tegen de perceelsgrens is opgericht.

Stabiliteitswerken

Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals:

- het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Tweegezinswoning

Gebouw met de verschijningsvorm van één woning, waarin twee (zorg)woningen zijn ondergebracht, en waarbij elke (zorg)woning beschikt over een eigen toegang en een eigen private buitenruimte.

Uitsprong

Uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw.

Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden.

Voorgevel

Gevel die naar het openbaar domein gericht is en die aan de voortuin grenst.

Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn op de minimale afstand ten opzichte van de rooilijn voor de inplanting van de voorgevel.

Voortuin

Deel van een perceel tussen de rooilijn en het hoofdgebouw of de leef tuin.

Waardevol gebouw

Een gebouw dat beschermd is of opgenomen is in:

- de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of
- een vastgestelde lijst van gemeentelijk waardevol bouwkundig erfgoed

Wachtgevel

Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.

Woning

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, al dan niet gecombineerd met een ondergeschikte wooneenheid in functie van zorgwonen.

Zijtuin

Deel van een perceel tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw.

Zorgwoning

Een woning die bestaat uit een hoofdwooneenheid en een ondergeschikte wooneenheid en die kan worden ondergebracht onder de noemer 'zorgwonen' zoals gedefinieerd in de geldende wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening.

Zongerichte gevel

Gevel gericht naar het zuiden met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 45°.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de randwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de randwijken te behouden.	Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is niet verplicht de volledige strook voor het hoofdgebouw te bebouwen. De inplanting en typologie is i.f.v. de oriëntatie en een zo groot mogelijke leef tuin.	Op het verkavelingsplan wordt de bouwstrook voor het hoofdgebouw vastgesteld van: <u>VOORGEVELBOUWLIJN</u> - min. 3m00 uit de rooilijn voor loten 1 t.e.m. 8, voorgevelbouwlijn lot 9 in verlengde van voorgevelbouwlijn loten 6 t.e.m. 8 - min. 5m00 uit de rooilijn voor loten 10 t.e.m., 14 <u>ACHTERGEVELBOUWLIJN</u> - min. 10m uit de achterste perceelgrens voor loten 1 t.e.m. 5 - achterste hoek lot 9 op min. 10m uit de achterste perceelgrens en achtergevelbouwlijn evenwijdig aan voorgevelbouwlijn, achtergevelbouwlijn loten 6 t.e.m. 8 in verlengde van achtergevelbouwlijn lot 9. - achterste hoek lot 14 op min. 10m uit de achterste perceelgrens en achtergevelbouwlijn evenwijdig aan voorgevelbouwlijn, achtergevelbouwlijn loten 10 t.e.m. 13 in verlengde van achtergevelbouwlijn lot 14. <u>ZIJGEVELS</u> - De meest noord(oost) gerichte zijgevel op 3m van de zijdelingse grens, behalve voor: - o Lot 1: zijgevel op min. 4m67 uit zijdelingse grens en loodrecht op voorgevelbouwlijn - o Lot 14: zijgevel op min. 5m85 uit zijdelingse grens en loodrecht op voorgevelbouwlijn - De meest zuid(west) gerichte zijgevel op: - o 6m van de zijdelingse grens voor loten 6 t.e.m. 9 & 11 t.e.m.14 - o 5m van de zijdelingse grens voor loten 1 t.e.m. 4 & 10 - o 4m50 van de zijdelingse grens voor lot 5 - o

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume is niet vastgelegd voor de loten. Verplicht plat dak voor de woningen langs de straat met groenstrook. Verplicht schuin dak rond het keerpunt en groenplein. Deze stijlgroepering betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. De groepering van moderne en klassieke vormgeving telkens met een éénvormige stijl zorgt voor een meer harmonieus geheel. Bij de noordgerichte tuinen zorgt het verplicht plat dak voor minder schaduw.	Vloerpeil: max. 30 cm. boven de meest nabije rand rijweg. Kroonlijsthoogte: max. 7m00. Bouwhoogte: max. 7m00 voor loten 1 t.e.m. 5 & loten 10 t.e.m. 14 max. 12m00 voor loten 6 t.e.m. 9 Dakvorm: Verplicht plat dak voor loten 1 t.e.m. 5 & loten 10 t.e.m. 14 Verplicht schuin dak loten 6 t.e.m. 9 met dakhelling tussen 25° en 45°.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Naast het hoofdgebouw is het mogelijk om een beperkt aantal overdekte constructies te voor- zien. Het is toegelaten max 2 vrijstaande bijgebouwen te voorzien, bvb één berging (fiets/motorstalling, ...) in aansluiting met de inrit/carportzone en één tuinberging (bvb opslag materiaal voor onderhoud tuin) in de achtertuinzone. Door de beperking in omvang zullen de constructies in verhouding zijn met de tuinruimte.	Max. 2 bijgebouwen (tuinhuisen, bergingen, ...) zijn toegestaan in de achtertuin met een totale oppervlakte van max. 10 % van de leeftuinzoneoppervlakte.

1.3. BESTEMMING CARPORT(S)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de randwijken wordt de mogelijkheid voorzien om in de meest noordelijke zijtuin een carport in te richten. Garages worden niet toegestaan omdat ze in deze woonomgevingen met een vrij open karakter zouden kunnen leiden tot een te gesloten bebouwingswand. Het is aangewezen de carport te voorzien in de meest noordelijk gerichte zijtuin, die het minst interessant is als leefruimte. De aanpalende, meer zon georiënteerde, zijtuinzone kan dan meer groen ingericht worden. Een carport of een voertuig hindert hier niet het uitzicht en de zonlichtinval.	Het is toegestaan om in de meest noordelijk gerichte zijtuin een carport te voorzien aansluitend op het hoofdgebouw.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

LOTEN 1 t.e.m. 14

0. Algemene bepalingen

0.1. INTEGRAAL WATERBEHEER

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier en dienen ten laatste gerealiseerd te worden tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning. Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand). Naast infiltratie kunnen specifieke maatregelen zoals het voorzien van een groendak de benodigde buffercapaciteit reduceren. Dit dient voldoende te worden gekwantificeerd. Voorzieningen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering kunnen zowel individueel als collectief gerealiseerd worden. Tenzij dit technisch niet mogelijk is worden buffervoorzieningen aangelegd zonder ondoordringbare laag zodat steeds (eventueel periodiek) infiltratie mogelijk blijft (wadi). Meervoudig gebruik van deze voorzieningen (speelruimte, groen,...) verdient de voorkeur. Verhardingen worden zodanig aangelegd dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om door te dringen in de ondergrond. Dit door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan of technisch en/of ruimtelijk niet haalbaar is. Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS- afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen. Om alle schadelijke effecten aan de grondwaterhuishouding te vermijden kan bijkomend aanbevolen worden dat bij eventuele bemalingen bij de aanleg van ondergrondse constructies de bouwput afgesloten moet worden en dat het bemalingswater zo snel mogelijk terug in het watersysteem gebracht moet worden, bijvoorbeeld door het bemalingswater via retourbemaling weer te laten infiltreren in de nabijheid. Het mag niet via het DWA- of gemengd rioleringsstelsel afgevoerd worden. Retourbemaling is een bemalingsproces waarbij het opgepompte grondwater in de nabijheid weer in de bodem teruggebracht wordt.	- Inzake hemelwaterbeheer dient volgende volgorde van prioriteit gerespecteerd: Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden. Hemelwater dat niet herbruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren. Hemelwater dat niet kan infiltreren, dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer. - Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen moeten genomen worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel de runoff als gevolg van nieuwe verharding als het eventuele verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening worden gebracht. - De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. - De bepalingen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering worden gerealiseerd hetzij door de ontwikkelaar, hetzij individueel, hetzij een combinatie van beide. Gemeenschappelijke voorzieningen, gerealiseerd op het openbaar domein, dienen ten laatste gerealiseerd te zijn tegelijk met de voltooiing van de infrastructuurwerken op het openbaar domein; - Bij bemalingen moeten maatregelen worden getroffen om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen worden getroffen om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

0.2. Hinderaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorbeelden van maatregelen om hinder te beperken: - Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt. - Activiteiten die geluidshinder kunnen veroorzaken dienen van de omgeving te worden afgeschermd (zoals het voorzien van geïsoleerde ruimtes voor geluidshinderlijke activiteiten, e.a....)	Alle handelingen dienen zodanig uitgevoerd dat hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt in functie van goed nabuurschap.

0.3. TUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inrichting van de voortuin moet bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld. Dit kan door voldoende groen te voorzien en door verhardingen te beperken tot het strikt noodzakelijke. Indien parkeer- of autostalplaatsen aan de straatzijde worden ingericht, dan moeten deze in functie van de het straatbeeld kwaliteitsvol worden aangelegd en geïntegreerd worden in de inrichting van de voortuinzone. Dit kan bijvoorbeeld door deze te omzomen met groene elementen zoals hagen, struiken. Naar verkeersveiligheid toe is het van belang dat de tuininrichting het zicht van de autobestuurder bij het oprijden van de weg (oprijzicht) niet belemmert.	De voortuin moet zodanig worden aangelegd dat deze bijdraagt tot een kwalitatief straatbeeld. Indien er parkeer- en/of autostalplaatsen in de voortuinzone voorzien worden, moeten deze op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de buitenaanleg door deze te omzomen met een haag. De inrichting van de voortuinzone mag in geen geval het oprijzicht belemmeren.

0.4. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient omzichtig omgesprongen te worden met de aanleg van verharde oppervlakken; deze dienen tot een minimum beperkt te worden. Om de wateroverlast te beperken, dient bij voorkeur gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen; waar de verhardingen onvoldoende of niet-waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer. In het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager aantonen dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, stapelplaats, terras,...) en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen.	Verhardingen moeten beperkt worden tot de functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhardingen moet zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

LOTEN 1 t.e.m. 14

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling bevindt zich in de randwijken van Vorselaar. De zone 'randwijken' omvat de woonomgevingen aan de rand van de kern waar voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing voorkomen. Wonen vormt hier duidelijk de hoofdfunctie, maar naast het wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor. In de randwijken wordt ernaar gestreefd om het groene, open en rustige karakter te behouden. Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw. In de randwijken is het de bedoeling om een lage woningdichtheid aan te houden. Om deze reden worden geen meergezinswoningen toegestaan. Zorgwoningen daarentegen worden wel toegestaan. Deze woonvorm is door de eerder kleinschalige aard immers wel verenigbaar met de omgeving.	De verkaveling is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Met 'activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen' worden bedoeld: Handel, horeca, verweefbare bedrijven, kantoren en diensten zoals vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschaps-voorzieningen (bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc.), socio-culturele voorzieningen (bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc.), recreatieve voorzieningen (bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sporten fitnesscentra, etc.), openbare verharde ruimten (bijv. straten, pleinen, etc.), openbare onverharde ruimten (bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc.), toeristische voorzieningen (museum, tentoonstellingsruimten, gastenkamers zoals voorzien in het desbetreffend toeristisch logiesdecreet, etc.) . Activiteiten en voorzieningen kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde activiteiten wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zal er vaak toe leiden dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan. Ook voor tijdelijke verblijven zoals studentenkamers en gastenkamers moet één woonfunctie als hoofdverblijfplaats aanwezig zijn.	Activiteiten en voorzieningen die aan wonen verwant zijn moeten steeds wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning: kleinhandel, horeca, verweefbare bedrijven, kantoren en diensten, tijdelijke verblijven (gastenkamers en studentenkamers). - de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten van een aan het wonen verwante functie bedraagt maximum 100 m², - bij aan het wonen aanverwante functies waar een woning, verplicht of niet, wordt voorzien, dan moet deze woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning een bruto oppervlakte van de private delen van minimum 80 m² hebben en beschikken over een afzonderlijke toegang op maaiveldniveau - de ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, moet(en) aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit deze ruimten getransformeerd worden naar woonruimte(n).