

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:  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 vierkante meter.

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen te worden voorzien om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te	Private tuinen, zijtuinstrook (min. 3 m), voortuinstrook  Voortuinstrook: behoudens de toegangen tot de woning dient deze strook als tuin te worden aangelegd.

maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
eengezinswoningen	Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie aanduiding op het verkavelingsplan	<p><b>OPEN BEBOUWING</b></p> <p><b>Voorgevel</b> op 6 m uit de rooilijn zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><b>Zijgevels</b> op minimum 3 m afstand van de zijgrens en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.</p> <p><b>Achteregevel</b> op minimum 9 m en maximum 17 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.</p>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	<p><b>GABARIT</b></p> <p>Bouwhoogte minimaal 5 meter / maximaal 6,5 meter. Nokhoogte maximum 11 m.</p> <p><b>VLOERPEIL</b></p> <p>Max. 0.3 meter boven straatniveau.</p>

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b></p> <p>Gevelbaksteen, natuursteen, sierbepleistering. Hout, metaal en zink zijn toegelaten op voorwaarde dat ze maximaal 25% van de geveleppervlakte bedragen.</p> <p>Dak: pannen, leien, zink, koper, zonneboilers en zonnepanelen.</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <p>Schuin dak met een helling van 45°. Plat dak toegelaten bij woningen met een verdieping. Plat dak toegelaten op de uitbouw.</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen mogen niet worden aangebouwd aan het hoofdgebouw ze dienen los ervan te staan</p> <p>De zone voor bijgebouwen mag slechts voor 50 % bebouwd worden. Zo krijgt men, naargelang de keuze, verschillende constructies op de verschillende kavels.</p>	<p>De zone voor bijgebouwen: tussen de strook voor hoofdgebouwen tot op een diepte van 37 meter uit de rooilijn.</p> <p>Plaatsing: Op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn. Hetzij op de perceelsgrens Hetzij op minimum 3 m van de perceelsgrens</p> <p>Deze zone mag voor maximaal 50 % bebouwd worden.</p>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>De bouwhoogte van de bijgebouwen gemeten van het grondpeil tot de bovenkant deksteen is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter.</p> <p>Dakvorm: gebouwen geplaatst op de perceelsgrens plat dak. Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximale helling van 45° - nokhoogte maximum 6 m.</p>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<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. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.</p>

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden. De bouwvrije strook van 2 meter naast de blinde gevel van de buur, evenals de volledige achtertuin dient met groen aangelegd te worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Een zwembad en een tuinvijver kunnen opgericht worden op voorwaarde dat ze worden opgenomen binnen de groenstructuur van de tuin en een gezamenlijke oppervlakte van 80 m <sup>2</sup> niet overschrijden.

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<b>AARD</b> Binnen de strook voor bijgebouwen kan een tuinmuur worden toegestaan op de perceelsgrens. Scheidingsmuren mogen worden opgetrokken met een maximale hoogte van 2 meter op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).  <b>AFMETINGEN</b> Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

GEMEENTEBESTUUR van AARTSELAAR  
 Gevoegd bij het machtigingsbesluit  
 van 14.10.2013.....  
 rep. nr. 001237.....

