

Gemeente **BALEN**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen: Berg - Waterstraat

Afdeling 1 - Sectie D – Nummers 72, 73b, 73c, 75a, 76d, 80l, 81b, 82b, 82c, 82d, 83a, 84a, 85b, 85c, 85d,
85e, 85f, 85g en 86a4

Stedenbouwkundige Voorschriften

5.00/13003/51038.1

Gevoegd bij het advies van

de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

09 MAART 2009



ALGEMENE BEPALINGEN

1. Terminologie.

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) **Aaneengesloten Gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst ;
- 2) **Achtergevelbouwlijn** : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
- 3) **Bouwvrije Voortuinstrook** : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) **Bouwvrije Zijtuinstrook** : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen ;
- 5) **Dakbasis** : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt ;
- 6) **Dakkapellen** : uit het dakvlak vooruitspringend venster (= geen dakvlakvensters) ;
- 7) **Gegroepeerde Bebouwing** : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken
- 8) **Gekoppelde Bebouwing** : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen ;
- 9) **Huizenblok** : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) **Kopgebouw** : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) **Uitbouw** : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping ;
- 12) **Voorgevelbouwlijn** : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ;
- 13) **Vrijstaande Gevel** : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
- 14) **Vrijstaand Gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
- 15) **Zadeldak** : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen ;

1.02. (...)

1.03. Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

Zowel wat de gevel- en de dakmaterialen als de kroonlijsthoogte en dakhelling betreft, dient binnen één huizenblok een harmonie in materiaalgebruik, hoogten en dakhellingen te worden nagestreefd. Daartoe zullen alle gevelmaterialen en zichtbare constructiedelen van de gebouwen van eenzelfde bouwblok onderling een harmonisch geheel moeten vormen.

1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften.

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte en de dakvorm (helling en nokpeil) betreffen zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

1.05. Algemeen geldende voorschriften.

1° Dakkapellen :

- 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten:
 - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 30° overschrijdt.
- 2) Plaats van oprichting :
 - op 0,40 m achter de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
- 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakkapel en een onderlinge afstand van ten minste 2 m ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2° Dakterrassen in het dakvolume :

De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2 m .

3° Uitsprongen uit het gevelvlak :

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :

- 1) uit de voorgevel :
 - onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
 - b) Luifels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel:
 - alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;
- 3) uit de achtergevel:
 - a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit het hoofdgebouw, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

b) Bij vrijstaande bebouwing :

- alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4° Erfscheidings :

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd w. gevelsteen, afgedekt met muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:
- 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt ;
 - 2) in de zijtuinstrook:
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40 m ;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken gebouw : muur in baksteen met een maximum hoogte van 2 m ;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden ;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m ;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen.
- c) Groenblijvende hagen of draadafsluiting met groen genieten de voorkeur.

5° Hellende op- en afritten : in de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° Wijziging van het bodemreliëf : in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau. Voor het overige kunnen ophogingen enkel toegelaten worden na een wijziging van de verkaveling.

7° (..)

8° Autobergplaats in de bouwvrije stroken (*):

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autobergplaats gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) Plaatsing :
- 1) In de zijtuinstroken :
 - De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
 - 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
 - Maximumbreedte 3 m; maximumdiepte 6 m .
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- b) Bouwhoogte : - Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m .
- c) Gevelmaterialen : - Alle gevels in gevelsteen.
- d) Dakvorm : - Plat dak
- e) Bijkomend voor de carports :
- Palen voorzien op min. 0,50 m van de perceelsgrens
 - Het platte dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens

9° Zonnepanelen en puntvormige elementen:

De voorziening van zonnepanelen op de hellende daken is toegelaten.

De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m. In de bouwvrije stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.

Puntvormige elementen (bv. dakantennes, schoorstenen, e..d) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn.

In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1m. boven de max. toegelaten bouw- en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.

10° Werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en latere wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, vermeldt voor welke werken, handelingen en wijzigingen geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, conform dit besluit of enig ander uitvoeringsbesluit in verband met vergunningsplicht, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze verkavelingvergunning, met de voorschriften van verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.

(*) Noot:

De oprichting van een dergelijke autogarage en carports kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1° de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen.

2° door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :

- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
- dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in een harmoniserend gevelmateriaal.

Artikel 2: Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing
(Kavels 3 t.e.m. 8, 11, 12, 15 t.e.m. 22, 29, 36, 37 en 46)

2.01. Strook voor de Hoofdgebouwen

- Kavels 3 t.e.m. 6, 11, 12, 15 t.e.m. 22, 29, 36, 37 en 46: diepte **17 meter**, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, **gelegen zoals aangeduid op het plan**
- Kavels 7 en 8: diepte **15 meter**, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, **gelegen zoals aangeduid op het plan**

1° Bestemming: Eengezinshuizen

2° Bebouwingswijze: vrijstaand, binnen de bebouwbare zone aangeduid op het plan

3° Plaatsing van de gebouwen:

a) Voorgevel:

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet:

- ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn
- ofwel zich bevinden in een strook van **3 m** diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn

b) Achtergevel

Op minimum **8 m** achter de voorgevel en binnen de bouwstrook

c) Zijgevels

Op minimum **3 m** afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

4° Afmetingen van de Gebouwen

a) Voorgevelbreedte

Minimum 7 m en maximum zoals aangeduid op het plan

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek :

Maximum 6 m, nokhoogte maximum 11 m

5° Welstand van de Gebouwen

a) Dakvorm

Schuin dak met helling van minimum **35°** en maximum **55°**

Plat dak is eveneens toegelaten

b) Materialen:

1) Voor de gevels :

Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal.
Geen blinde gevels toegestaan.

2) Voor bedekking van schuine daken : pannen, (kunst-)leien, zink, koper

2.02. Strook voor Binnenplaatsen en Tuinen

Tussen de strook voor hoofdgebouwen
en de achtergrens van het perceel

1° Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 10 % van de perceelsoppervlakte bedraagt en 75 m² niet overschrijdt **op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw**

2° Plaatsing van de gebouwen

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw:

Op minimum **10 m** achter de strook voor hoofdgebouwen

b) Overige gevels:

- binnen de bouwstrook aangeduid op het plan en verder
- hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan

Gevels op de perceelgrens dienen te worden uitgevoerd in een steense muur van dragend baksteen metselwerk te paard op de perceelgrens.

3° Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil:

a) tot de bovenkant van de deksteen : **maximum 3 m**

b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak : **maximum 6 m**

met dien verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf **3 m** boven het grondpeil op **3 m** afstand van elke perceelgrens

4° Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm:

- 1) Gebouwen geplaatst op de perceelgrens : plat dak
- 2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°

b) Materialen:

1) Voor de gevels :

Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal.
Geen blinde gevels toegestaan.

2) Voor bedekking van schuine daken : pannen, (kunst-)leien, zink, koper

c) Aanleg van de strook:

Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd worden

**Artikel 2: Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing
(Kavel 3 t.e.m. 8, 11, 12, 15 t.e.m. 22, 29, 36, 37 en 46)**

5° Tuinhuisjes

In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder volgende voorwaarden:

- met een nokhoogte van maximum 3 m
- met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m²
- op te richten op minimum 2 m van de perceelsgrenzen en op min. 5 m van de achtergevelbouwlijn

6° Openlucht zwembaden

Openlucht zwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:

- op min. 2 m afstand van de perceelsgrens
- maximale oppervlakte 50 m²

2.03. Bouwvrije Voortuinstrook

Diepte , gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn , zoals aangeduid op het plan

1° Bebouwing

Behoudens de uitsprongen en afsluitmuurtjes, voorzien in artikel 1.05, 3 en 4° : alle constructies verboden ; met inbegrip van hellende op- en afritten

2° Welstand

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

2.04. Bouwvrije zijtuinstroken

Breedte 3 meter, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel, zoals aangeduid op het plan

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8° : alle constructies verboden ; met inbegrip van hellende op- en afritten

De op het plan aangeduide zones voor de oprichting van gekoppelde autogarages in de zijtuinstroken van de kavels 7, 8, 11 en 12 dienen te worden geschrapt.

Artikel 3: Percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing
(Kavels 1, 2, 9, 10, 13, 14, 23 t.e.m. 28, 32 t.e.m. 35 en 38 t.e.m. 45)

3.01. Strook voor de Hoofdgebouwen

- Kavels 1 en 2: diepte 13 meter , gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn , **gelegen zoals aangeduid op het plan**
- Kavels 9, 10, 13, 14, 23 t.e.m. 28, 32 t.e.m. 35 en 38 t.e.m. 45: diepte 17 meter , gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn , **gelegen zoals aangeduid op het plan**

1° Bestemming: eengezinshuizen

2° Bebouwingswijze: overeenkomstig de aanduidingen op het plan

3° Plaatsing van de Gebouwen

a) Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn

b) Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw: op minimum **3 m** afstand van de zijgrens van het perceel **binnen de bouwstrook aangeduid op het plan**

4° Afmetingen van de Gebouwen

a) Voorgevelbreedte: **minimum 6 m en maximum zoals aangeduid op het plan**

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst

1) voorgevel : **6 m**

2) overige gevels

- tot op een diepte van **9 m** : dezelfde als die van de voorgevel ;

- tussen **9 m en 13 m** diepte : maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel ;

- eventuele overige diepte : **maximum 3,50 m**

5° Welstand van de Gebouwen

a) Dakvorm

1) op een diepte van **9 m** :

zadeldak (voor kop- of hoekgebouwen eventueel uitgevoerd

als half schild- of wolfsdak) met de nok **evenwijdig** aan

de voorgevelbouwlijn

Helling van de dakvlakken : **45°**

2) eventuele overige bouwdiepte : plat dak

b) Materialen

1) Voor de gevels :

Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal.

Geen blinde gevels toegestaan.

2) Voor bedekking van schuine daken : pannen, (kunst-)leien, zink, koper

**Artikel 3: Percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing
(Kavels 1, 2, 9, 10, 13, 14, 23 t.e.m. 28, 32 t.e.m. 35 en 38 t.e.m. 45)**

3.02. Strook voor Binnenplaatsen en Tuinen

Tussen de strook voor hoofdgebouwen
en de achtergrens van het perceel

1° Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 10 % van de perceelsoppervlakte bedraagt, op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw

2° Plaatsing van de gebouwen

- a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw:
Op minimum **10 m** achter de strook voor hoofdgebouwen
- b) Overige gevels:
- binnen de bouwstrook aangeduid op het plan en verder
 - hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan
- Gevels op de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een steense muur van dragend baksteenmetselwerk te paard op de perceelsgrens.

3° Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil:

- a) tot de bovenkant van de deksteen : **maximum 3 m**
- b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak : **maximum 6 m**
met dien verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van **45°**, gemeten vanaf **3 m** boven het grondpeil op **3 m** afstand van elke perceelsgrens

4° Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm:
- 1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak
 - 2) Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum helling van **45°**
- b) Materialen:
- 1) Voor de gevels:
Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal.
Geen blinde gevels toegestaan.
 - 2) Voor bedekking van schuine daken: pannen, (kunst-)leien, zink, koper
- c) Aanleg van de strook:
Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.

5° Tuinhuisjes

In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder volgende voorwaarden:

- met een nokhoogte van maximum 3 m
- met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m²
- op te richten op minimum 2 m van de perceelsgrenzen en op min. 5 m van de achtergevelbouwlijn

| 6° Openlucht zwembaden

Openlucht zwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:

- op min. 2 m afstand van de perceelsgrens
- maximale oppervlakte 50 m²

3.03. Bouwwrije Voortuinstrook

Diepte, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn, zoals aangeduid op het bijgevoegde plan

Bebouwing

Behoudens de uitsprongen en de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05, 3° en 4° :
alle constructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten

3.04. Bouwwrije zijtuinstrook

Breedte, gemeten vanaf de zijgrens van een perceel, bestemd voor een kopgebouw: 3 m

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en de autogarages, zoals voorzien in artikel 1.05.4° en 8°:
alle constructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten
