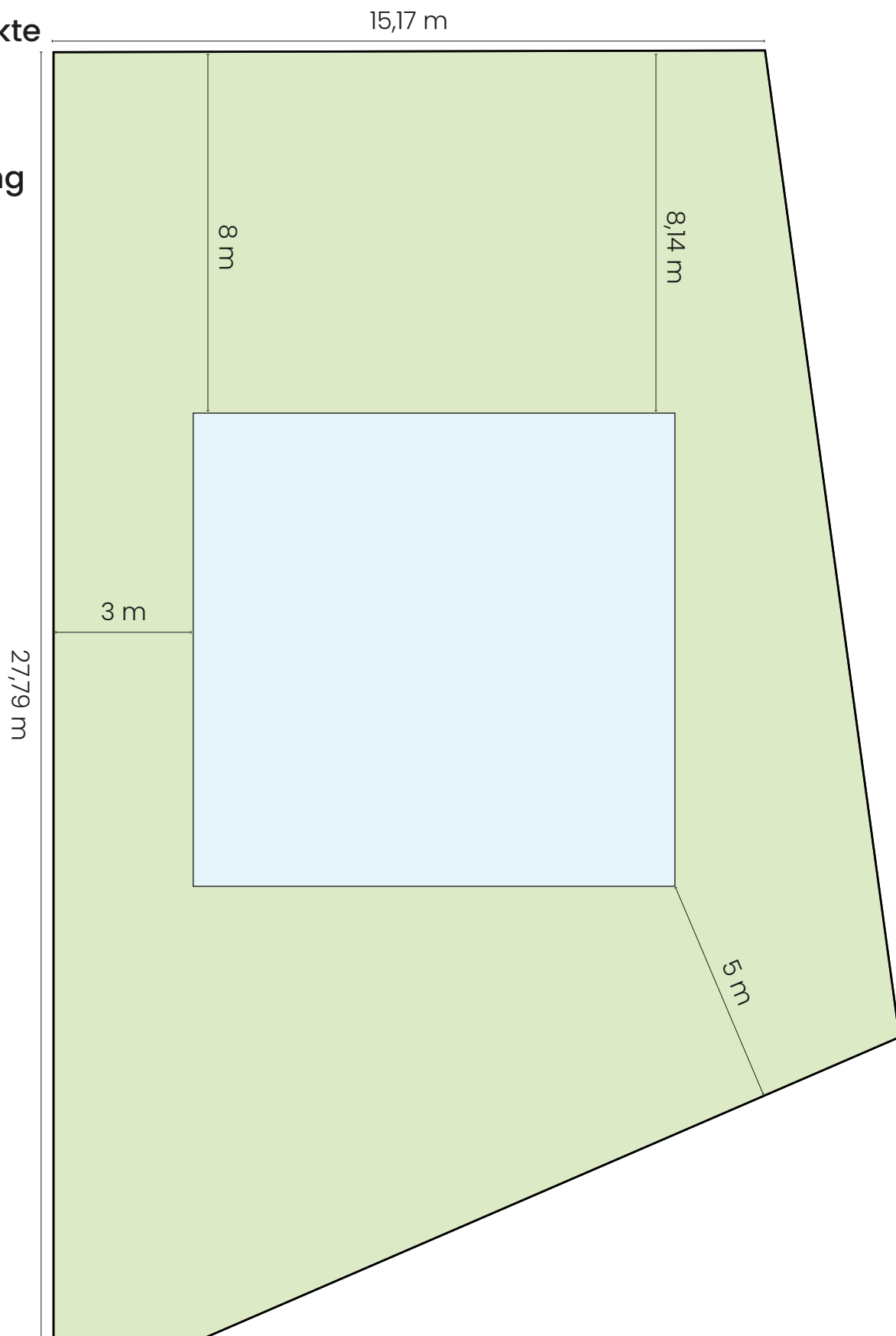
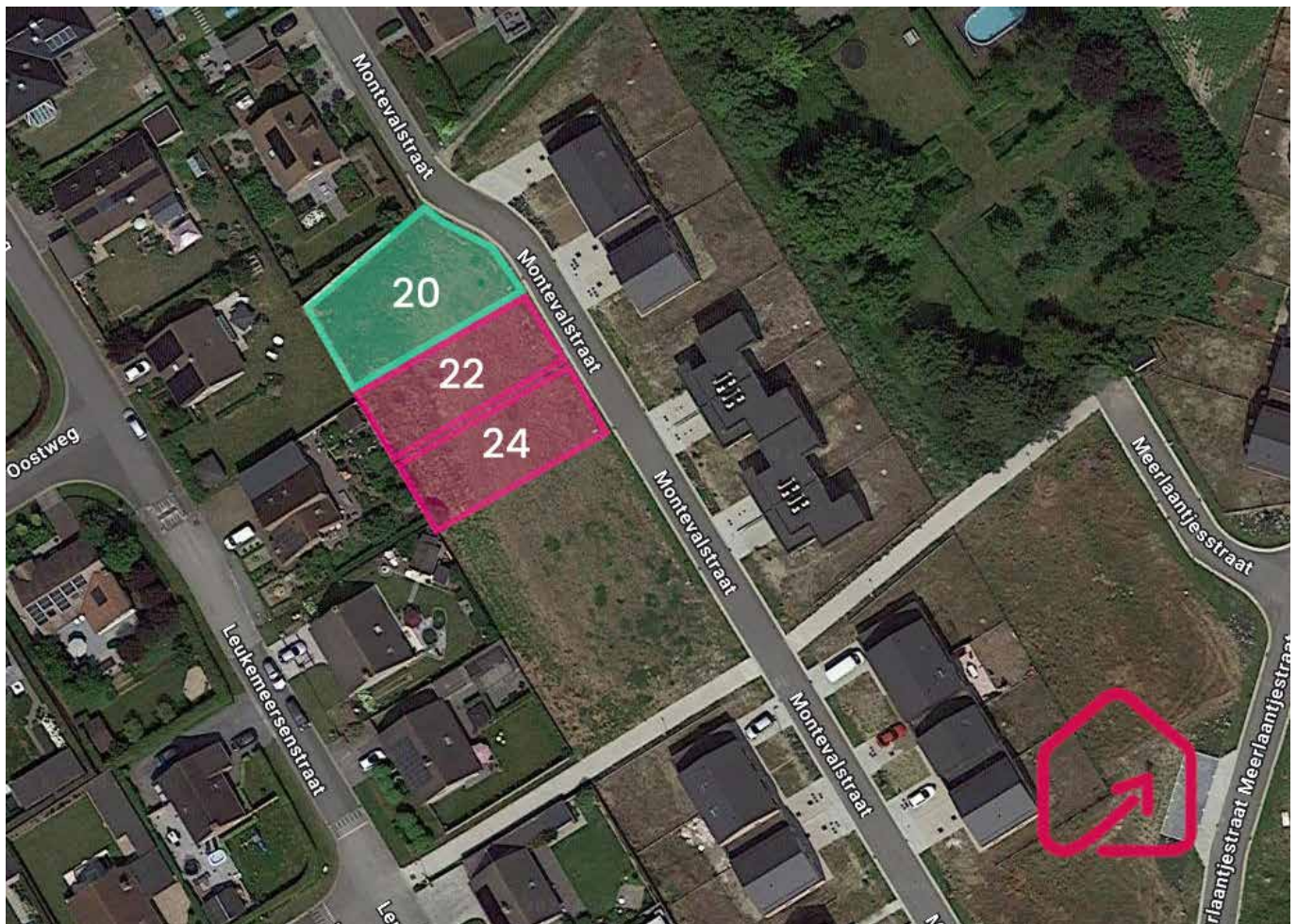


Oppervlakte
424m²

Open
bebouwing





Woonstart • Sint-Michielstraat 1a, 8700 Tielt
T 051 40 95 64 • koop@woonstart.be
www.woonstart.be



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

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, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. 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. Gezien en goedgekeurd door het schepencollege der stad Tielt, in zitting van ... 08 MAART 2016 Op bevel : De Voorzitter, De Secretaris,

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 op 'wonen'. Vrije beroepen zijn ondermeer: huisarts, advocaat, notaris, architect, apotheker, tandarts, boekhouder, revisor, gerechtsdeurwaarder, ... Dienstverlening is ondermeer: kapsalon, schoonheidsspecialiste, ... Detailhandel, bedrijfsambacht en horecazaken (kledingzaken, bakkers, slaggers, traiteurszaken, café, restaurants, ...) en grote kantoorfuncties zijn niet toegelaten.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kleinschalige kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening 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; 3° de nevenfunctie genereert geen groot- of kleinvrachtverkeer en de parkeerdruk wordt niet afgewenteld op het openbaar domein; 4° de voor cliënteel toegankelijke ruimtes en ruimte voor werknemers bevinden zich op het gelijkvloers; 5° de totale vloeroppervlakte voor nevenfunctie bedraagt niet meer dan 100 m²; GUNSTIG mits te voldoen aan de voorwaarden aangegeven op VK vergunningnr. V/2015/428000 dd. 08 MAART 2016

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen staan los van de woonfunctie en kunnen bijgevolg enkel in functie staan van de opslag en berging van materialen.	Bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden als berging, garage of carport.



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 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.	Private tuinen



2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een gemengde inplanting van diverse typologieën in functie van een optimale invulling van het terrein.	De verkaveling bestaat uit een gemengd geheel van ééngezinswoningen open, halfopen en gesloten bebouwing. Lot 1,42 en 63: open bebouwing Lot 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 58, 59 en 62: halfopen bebouwing Overige loten: gesloten bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De voorgevel van de woning valt voor minstens 60% samen met de bouwlijn zoals grafisch aangegeven op het plan. Uitzondering wordt gemaakt voor lot 42, en voor loten 4, 5, 6, 7, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 51, 52, 53, 54, 59, 60, 61 en 62 waarbij geïntegreerde overdekte autostaanplaatsen onderdeel zijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw, waarvan ze architecturaal één geheel uitmaken. Afstand tov de zijkavelgrens: min 3.00 m voor halfopen en open bebouwing; 0.00 m voor gesloten bebouwing Afstand tov de achterkavelgrens: min 7,50 m.

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.	GABARIT Maximum twee bouwlagen en een hellend dak. Maximale bouwdiepte gelijkvloers: ~~18.00 m~~ 12,00 m Maximale bouwdiepte verdieping: 12.00 m Maximale kroonlijsthoogte: 7.00 m Maximale nokhoogte 12.00 m.
	VLOERPEIL Max. 0.4 meter boven straatniveau.
	VOLUMEUITBREIDING Vergunningsplichtige volume-uitbreidingen van het hoofdgebouw zijn niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de Tieltse Bouwmaatschappij.



	Volume-uitbreidingen kunnen enkel toegelaten worden op het gelijkvloers of middels dakkapellen in hellend dak. De gevelmateriaalkeuze moet een harmonieuze eenheid te vormen met het oorspronkelijke gebouw. Als er op de perceelsgrens dieper wordt gebouwd dan de aangrenzende gebouwen, moeten de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels afgewerkt worden met een waterdicht en volwaardig gevelmateriaal. In geen geval mag het reële bruto-volume zoals bepaald in de wet van toepassing op sociale koopwoningen en sociale bouwgronden worden overschreden.
	Op de bepalingen inzake aantal bouwlagen en volumeuitbreiding is geen afwijking mogelijk.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept 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. Het residentieel karakter van de verkaveling wordt door materiaalgebruik onderstreept.	De aan elkaar gebouwde woningen moeten één architectonisch geheel vormen, ook wat betreft volume, nokhoogte en dakhelling. Bij gesloten of halfopen bebouwing wordt het gebouw ingeplant op dezelfde bouwlijn als het aanpalend gebouw.
Volkern panelen en dergelijke die als variatietoets enkel een uitloper vormen van het schrijnwerk of opgevat zijn als architecturale uitloper van garagepoorten, en die in totaal niet meer dan 15% van het geveluitzicht benemen, hoeven niet als gevelbekleding te worden beschouwd, maar maken deel uit van het schrijnwerk.	GEVELMATERIALEN Baksteenvormige gevelsteen, crepie of gekaleid. Beschermd houtlatwerk is toegestaan bij wijze van variatietoets, met een maximum van 20% van de gevelbekleding.
	DAKVORM: HELLENDE DAKEN



	Alle percelen, uitgezonderd 5, 6, 18, 19, 20 en 21 hellend dak, met helling tussen de 25° en 50°. In afwijking van de vorige alinea kan tot 25% van het hoofdgebouw bij wijze van architecturale variatietoets afgewerkt worden met een plat dak. Een hellend dak kan niet afgeknot worden, en er kan maximaal 1 onderdakse bouwlaag voorzien worden. Het hellend dak bestaat uit dakpannen of leien. Dakvlakramen en dakkapellen kunnen voorzien worden over maximaal 1/3 van de noklengte. Dakkapellen bevinden zich achter de goot en kroonlijst en hun gevellijn bevindt zich minimaal 0,5 meter dieper dan de voorbouwlijn van het hoofdgebouw (achterbouwlijn ingeval de dakkapel zich aan de achterzijde bevindt) Gesloten vlakken in dakkapellen worden afgewerkt met dakpannen, leien, baksteenvormige steen, crepie, gekaleid of beschermd hout in harmonie met de overige dak- en gevelmaterialen. DAKVORM: PLATTE DAKEN Percelen 5, 6, 18, 19, 20 en 21 plat dak. Het dakmateriaal bestaat uit naar de op datum van het bouwen gangbare, duurzame en esthetisch verantwoorde gebruikelijke dakbeddingsmaterialen in donkere kleur, zoals Bitumen en EPDM, desgevallend met een bijhorende schutslaag of dakgrind. Golfplaten zijn verboden.
De belevingswaarde van de straat moet op peil wordengehouden. Voor de belevingswaarde van de straat en sociale veiligheid van het publiek domein is het belangrijk dat er voldoende contact is tussen publiek en privaat domein. "Blinde vlekken" in de voorgevels (garages, allerlei installaties en constructies die het zicht tussen voorgevelraam en openbaar domein wegnemen, ...) moeten vermeden worden en er moet voldoende beglazing gelijkvloers voorzien worden. De hoogte van afsluitingen in de voortuinstrook wordt beperkt (zie artikel 2.5).	VOORGEVELS Volledig gesloten voorgevels op straatniveau zijn niet toegelaten. Er moet voldoende contact zijn tussen de leefvertrekken in de woning en het openbaar domein. KLEUREN Helle kleuren zijn niet toegestaan. Op de bepalingen van dit artikel zijn geen afwijkingen mogelijk.



--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) ANDERE DAN CARPORTS

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Artikel 2.2. regelt bijgebouwen, andere dan carports (carports worden geregeld door artikel 2.3.). De zone voor bijgebouwe maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.	Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning. Maximum één bijgebouw per kavel is toegelaten met een maximum oppervlakte van 20 m², bestaande uit een gelijkvloers met plat of hellend dak. Het bijgebouw wordt ofwel ingeplant op 1.00 m van de perceelsgrenzen ofwel op de perceelsgrenzen indien het gekoppeld is met een gelijkaardige constructie op het naastliggende perceel. Bijgebouwen bevinden zich voorbij de achtergevellijn en zijn niet toegelaten in de voortuin, in de zijtuinstrook of langs de zijgevel.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte is maximaal 2,5 m. De nokhoogte is maximaal 4 m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Naar materiaalkeuze en kleuren is artikel 2.1.D. van toepassing, met dien verstande dat een tuinberging ook in beschermd hout kan opgetrokken worden, en de hoofdmaterialen van veranda's en een tuinserre ook pvc en glas kunnen zijn. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen en naar kleur harmonieus zijn, doch hoeven niet uit hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw worden opgebouwd.

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

2.3.A. INPLANTING



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De carports worden gezien als deel uitmakend van een hedendaagse verkaveling. Ze worden strak gedefinieerd zodat er geen wildgroei kan ontstaan.	Deze afdeling is niet van toepassing op geïntegreerde overdekte autostaanplaatsen als onderdeel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, waarvan ze architecturaal één geheel uitmaken. Bij de halfopen en open bebouwing is een carport toegelaten aan één zijde van de woning. De carport kan ingeplant worden op de zijkavelgrens. De carport bevindt zich op min. 2.00 m achter de voorbouwlijn van de woning. Max. oppervlakte: 20 m²

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de carports wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte is maximaal 2,5 m. De nokhoogte is maximaal 4 m.

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Wanneer het hoofdgebouw een plat dak is, heeft de carport een plat dak. Wanneer het hoofdgebouw een hellend dak heeft, dan is een plat dak toegestaan of een lessenaarsdak met een helling van niet meer dan 25° en afgewerkt met dakpannen of leien in gelijkaardig kleur als het hoofdgebouw. . Naar materiaalkeuze en kleuren is artikel 2.1.D. van toepassing, met dien verstande dat de carport ook in beschermd hout kan opgetrokken worden.

2.4. 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. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Verhardingen dienen maximaal te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de noodzakelijke toeritten en de terrassen (max. 30 m²) toegelaten indien ze voldoen aan de geldende verordeningen.



2.5. Voorschriften schotelantennes en andere technische installaties

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	2.5.1. Schotelantennes, klimaatbeheersingstoestellen en andere technische installaties mogen niet uitwendig tegen de voor- of zijgevel geplaatst worden en mogen niet zichtbaar zijn van op de openbare weg. Ze zijn wel toegelaten op de achtergevel voor zover ze: - niet zichtbaar zijn van op de openbare weg en; - zich op minstens twee meter van de perceelsgrens bevinden en; - beperkt in omvang zijn en; - het naburig perceel niet hinderen.
De Tieltse Bouwmaatschappij wil een duurzaam gebruik van energie en een duurzame opwekking er van stimuleren. Daarom wil zij de toepassing van duurzame energiesystemen aanmoedigen echter zonder dat deze onnodig hinder veroorzaken voor de omgeving. Op schuine daken dienen de panelen geïntegreerd te zijn in het dak zelf, of plat volgens dezelfde hellingsgraad op het dak te worden gelegd. Om de visuele overlast te beperken wordt een hoogtebeperking op platte daken ingevoerd. De ideale helling van zonnepanelen gaat tot 35°, wat betekent dat er een hoogte bij panelen op een plat dak tot 1,20 meter moet worden toegelaten.	2.5.2. Zonnepanelen en zonnecollectoren dienen geplaatst te worden volgens een enkelvoudige, geometrische vorm. Op schuine daken moeten ze worden geïntegreerd in het dakvlak of zo dicht mogelijk tegen en evenwijdig met het dakvlak geplaatst. De kleur van de zonnepanelen is gelijkaardig met de kleur van de dakbedekking. Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen, dienen de zonnepanelen- en collectoren achter elkaar op het platte dak geplaatst te worden, en is de maximale hoogte ten opzichte van het dak beperkt tot 1,20 meter. 2.5.3. Op de bepalingen van dit artikel zijn geen afwijkingen mogelijk, met uitzondering van de twee meter afstand bedoeld in artikel 2.5.2, alinea 2; tweede gedachtenstreepte, voor zover de aanpalende eigenaar voor akkoord heeft getekend.



3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een vrij groot niveauverschil aanwezig op het terrein. Reliëfwijzigingen zijn toegestaan zolang ze de waterhuishouding van de percelen niet in het gedrang brengen.	Reliëfwijzigingen worden toegelaten. Een natuurlijke afwatering van het terrein dient steeds gewaarborgd te worden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen moeten beperkt blijven. Onder verharding wordt eveneens verstaan bedekking met grind of kiezel. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, oprit, terrassen of voor parkeerimte vóór de woning, mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.	De niet bebouwde delen moeten ingericht worden als levende tuin (levende beplanting). Verharding wordt toegelaten, mits aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan: - Maximaal 30% van het totaal aan niet-bebouwde delen (voor-, achter- en zijtuinen) kan verhard worden, en; - Maximaal 35% van de voortuin kan verhard worden, en; - Bij hoekpercelen in de zijtuinstrook palend aan het openbaar domein, dient er langs de zijperceelgrens tussen de verharding en het openbaar domein een grasberm of ander groenaanleg van minstens 1,5 meter breed, of een afsluiting met levende haag te worden ingericht.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen, hekwerk, draadafsluitingen, al dan niet met een betonnen onderplaat van maximum 40 centimeter hoog, of uit siermetselwerk. Betonpanelen, golfplaten, houten panelen, doeken, zeilen, matten zijn niet toegestaan, met uitzondering van houten panelen in de achtertuin langs de perceelsgrens tussen twee aaneengesloten hoofdgebouwen en dit vanaf de achtergevel over een lengte van maximum 3 meter. Afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter. In de zijtuinstroken op de hoekpercelen mogen de afsluitingen tot maximaal 2 meter hoog zijn, en dit vanaf de perceelsachterlijn tot aan de voorgevellijn. In de voortuinstroken en tussen de voortuinstroken mag de afsluiting maximum 80 centimeter hoog zijn.

3.4. NUTSGEBOUWEN EN INFRASTRUCTUUR



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gebouwen van algemeen nut met een beperkte ruimtelijke impact kunnen overal in de verkaveling voorzien worden. Dit geldt even goed voor straatmubilair, fietsenstallingen,...	In de verkaveling kunnen vrij nutsgebouwen ingeplant worden. De inplanting kan in elke zone. Overigens is de aanleg van infrastructuur voor voetgangers en fietsers (incl. straatmeubilair) ook mogelijk in elke zone van de verkaveling.

