

Dossier : V1046  
Aanvrager : HOUBRECHTS-GERAERTS  
Aantal loten : 3  
Ligging: Camerlo



## VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

### CONTEXT

#### Stedenbouwkundig:

Volgens het gewestplan is deze verkaveling gelegen in woongebied; Het ontwerp-GRS bepaalt dat het terrein in de deelruimte "Gordel-Zuid", waar de bestaande woongebieden kunnen opgevuld worden analoog aan de bestaande bebouwing. Er zijn geen BPA's of andere stedenbouwkundige plannen op het terrein zelf of in omgeving van kracht. De percelen werden vroeger doorsneden door de buurtweg nr. 56 waarvoor de afschaffing en herlegging werd goedgekeurd door de bestendige deputatie op datum van 14 november 2001. Deze beslissing zal door de verkaveling haar uitvoering krijgen.

#### Ruimtelijk:

De weg 'Camerlo' vormt samen met de Kolderbosstraat de verbindingsweg tussen de zuidelijke dorpen en het stadscentrum. De bebouwing concentreert zich vooral tussen de Oosterring en de Kolderbosstraat, en bestaat zowel uit open als halfopen bebouwing. Het straatbeeld is er overwegend groen (bos), de bebouwing is er divers en bestaat vooral uit woningen waarin, op een aantal plaatsen, ook diensten op gelijkvloers niveau of meergezinswoningen zijn ondergebracht.

Specifieke of belangrijke ruimtelijke elementen die in de omgeving van/op het terrein zelf aanwezig zijn en waarmee rekening moet gehouden worden bij de ontwikkeling van het gebied:

- geen waardevolle hoogstambomen, enkel gemengd bos (groen karakter omgeving);
- bestaande bebouwing, met name de wachtgevel op de perceelsgrens van lot 3;
- vlak terrein;
- buurtweg nr. 56, aansluitend op de weg 'Camerlo', tussen de loten 2 en 3;

#### Visie:

De loten 1, 2 en 3 worden opgenomen om te kunnen bebouwd worden via deze verkaveling. De hoofdbestemming voor deze nieuwe loten zal wonen zijn met al dan niet op het gelijkvloerse niveau een nevenfunctie 'diensten'. **Géén** handel of horeca. De inplanting van lot 3 wordt bepaald via het doortrekken van de bouwlijn van de bestaande bebouwing Camerlo 46 in aansluiting op de wachtgevel.

De inplanting van de loten 1 en 2 vormt een overgang naar de aanpalende bebouwing, asymmetrisch op het perceel, om de nutteloze zijtuinstroken als volwaardige tuin te kunnen benutten.

Als bouwvorm/architectuur wordt de specifieke architectuur van de woning nr. 46 als richtinggevend gesteld.

De loten 2 en 3 worden beschouwd als hoekpercelen waardoor de gevels als zodanig ontworpen dienen te worden.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### 1. Ruimtelijke uitgangspunten :

Lot 3            geschakelde bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken

Lot 1+2        vrijstaande woning met verplichte bouwvrije zijtuinstroken

1.1. De ruimtelijke werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.

Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van een bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

### 2. Architecturale uitgangspunten :

2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :

- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz...,
- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen: de aansluiting inzake de hoogte, de dakhelling, de nokhoogte, dak- en gevelmaterialen voor een bouwblok die één geheel vormt, is vastgelegd door de eerste op te richten constructie ervan. De op te richten scheidingsmuur dient een normale aansluiting mogelijk te maken.

De woningen dienen te getuigen van de mogelijkheden van de huidige architectuur. Men dient te streven naar een elegant en karaktervol geheel waarbij zowel materiaalgebruik, vormgeving, volume en detaillering op elkaar zijn afgestemd. De architectuur van elke

constructie of groep van constructies zal op zichzelf een harmonisch geheel vormen en tevens in harmonie zijn met de omgeving.

- 2.2. 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.

Daarom moet het basismateriaal van het hoofdvolume baksteen zijn. Eventueel kunnen accenten/bijgebouwen in sierbepaling, hout, natuursteen, etc. indien dit past met de architectuur in de omgeving.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

**Tijdelijke wachtgevels** worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatste bouwende. Dezelfde materialen als deze van de voorgevel van het betreffende bouwvolume dienen gebruikt te worden. Een afwerking in een duurzaam gevelmateriaal dat aansluit op het gebruikte gevelmateriaal van de voorgevel kan ook worden toegelaten indien het in zijn totaliteit als een architectonisch verantwoord geheel kan worden beschouwd.

**Dakkapellen** en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.

- 2.3. De aangebouwde en vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Met "**aangebouwde**" bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone, "**vrijstaande**" bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.

### 3. Bestemming :

- 3.1. **De hoofdbestemming: residentieel gebruik.** Indien de ruimtelijke context en de bouwkegel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning (max. 2 wooneenheden) toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

- 3.2. **De nevenbestemmingen**, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Slechts één nevenbestemming wordt per perceel op het gelijkvloers toegelaten.

**Publiciteits- en naamborden** zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.

### 4. Inplanting : (binnen de bouwzone zoals grafisch op het verkavelingsplan is weergegeven)

- 4.1. 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, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

- 4.2. Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.  
Er kunnen maximum 3 parkeerplaatsen worden ingericht (in waterdoorlatende materialen) op voorwaarde dat er slechts één aansluiting is op de openbare weg van max. 3m breed en dat deze ruimtelijk kwalitatief in de aanleg van de voortuinstrook wordt opgenomen.
- 4.3. Bij plaatsing van constructies op of tegen de perceelsgrens is het **schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar vereist** (via aftekenen van het inplantingsplan bij de aanvraag stedenbouwkundige vergunning) zoniet dient deze constructie op 2m van de grens geplaatst.

## 5. Terreinaanleg :

- 5.1. De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.  
Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.
- 5.2. **Afsluitingen** moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.  
Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen **eventueel** vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen over een beperkte lengte (max. 4m) en hoogte (max. 2,20m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.
- 5.3. 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.  
Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, **op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier** gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.  
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 ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn . Dit dient **uitdrukkelijk in de nota van de architect gemotiveerd** te worden.
- 5.4. **Inritten** voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3m toelaatbaar is).

(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegelaten als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn en ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de Ministeriële omzendbrief dd. 10.09.1965 inzake de afritten. Het niveauverschil moet op het eigen terrein opgevangen worden.

- 5.5. **Terrassen en/of verhardingen** : niet in de voortuinstrook.  
Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot **maximum 30 m<sup>2</sup>** (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen).
- 5.6. **Kleinere constructies**, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. (geen metaal- of betonpanelen)  
De oppervlakte wordt berekend aan 5 m<sup>2</sup>/are van de oppervlakte van het perceel met een maximale totale oppervlakte van **40m<sup>2</sup>**.  
De inplanting is toegelaten op minimum 6m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 2m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of geplande) constructie op de perceelsgrens en akkoord van de aanpalende eigenaar.  
Géén constructies toegelaten op de perceelsgrenzen met het openbaar domein.  
Kroonlijsthoogte is beperkt tot 2m50 en nokhoogte tot 3m. In specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de bezettingsgraad/bebouwingsindex kunnen steeds beperkingen worden opgelegd of is er zelfs geen bebouwing mogelijk (bijvoorbeeld o.w.v. onvoldoende perceelsdiepte).
- 5.7. **Car-ports** :
- een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting en oppervlakte
  - bij inplanting op de perceelsgrens is de goedkeuring van de aangrenzende buur vereist en dient er een scheidingsmuur opgericht te worden van minimum 2m hoog.
- 5.8. **Schotelantennes of andere technische installaties** kunnen toegestaan worden mits goedkeuring van de buren en indien ze niet storen in het straatbeeld (**niet tegen de voorgevel**).

## **BIJZONDERE BEPALINGEN geschakelde bebouwing**

### **6. Hoofdgebouw**

6.1. Bestemming : zie ook punt 3.

- ééngezins- of meergeneratiewoningen (max. 2 wooneenheden)
- de onbebouwde delen van het perceel zijn enkel te bestemmen en in te richten als tuin

6.2. Bouwvorm :

- lot 3 : geschakelde bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken  
*minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel*
- er wordt uitdrukkelijk gewezen op de kwalitatieve en typische architectuur van de bestaande woning Camerlo 46, waarop een vormelijk gepast antwoord dient gegeven te worden
- zowel de gevel gericht naar 'Camerlo' als deze naar de te herleggen buurtweg 56 dienen als voorgevel ontworpen te worden.

6.3. Inplanting : zie ook punt 4.

- binnen de bouwzone zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan
- de voorgevel in het verlengde van de aanpalende woning Camerlo n° 46
- de vrijblijvende gevel op minimaal **5m** van de zijdelingse perceelsgrens
- een sobere en eenvoudige architectuur wordt nagestreefd
- er dient aangesloten te worden op de bestaande wachtgevel (profielen volgen)

6.4. Afmetingen : zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan

- de voorgevelbreedte op de bouwlijn bedraagt minimum **6 m**
- bouwdiepte:  
gelijkvloers maximaal **12 m** (eerste 3m in het verlengde van de aanpalende constructie)  
gelijkvloers maximaal **15 m** (vanaf 3m van de perceelsgrens met de aanpalende constructie)
- bouwdiepte verdieping : maximaal **15 m**
- maximale bouwhoogte + kroonlijsthoogte zelfde hoogte als aanpalende woning

6.5. Daken :

- dakvorm aan te passen aan aanpalende woning : flauw hellend hoofdvolume, plat basisvolume
- dakhelling en kroonlijsthoogte aan te passen aan aanpalende woning

6.6. Materialen : zie ook punt 2.2

- aan te passen aan aanpalende woning
- dakbedekking, buitenschrijnwerk en beglazing in harmonie met het hoofdmateriaal
- max. 2 soorten duurzame biomaterialen
- biomaterialen: max. 30% van de zichtbare geveloppervlakte  
(een te onderschijden volume/aangebouwd bijgebouw kan voor 100% uit een biomateriaal bestaan )

7. **Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen** : zie ook punten 2.3, 4 en 5.6

#### *Vrijstaande bijgebouwen*

- totaaloppervlakte maximaal 5 m<sup>2</sup> per are perceelsoppervlakte, maximaal 30 m<sup>2</sup>
- de eventuele vrijstaande gevels : in principe op minimaal 2 m van de perceelsgrens, maar bij voorkeur (mits goedkeuring buur) tegen de perceelsgrens van Camerlo 46.

### *Aangebouwde bijgebouwen*

- ondergeschikt aan het hoofdvolume
- kroonlijsthoogte is beperkt tot 3m60 of deze van een bestaande constructie waar tegenaan gebouwd wordt

### 8. Afsluitingen : zie ook punt 5.2.

- de perceelsgrenzen dienen beplant te worden met inheemse hagen of draad met klimop

### 9. Andere

- er wordt gewezen op de nadelige invloed van mogelijke geluidshinder van de nabijgelegen Oosterring. Er dienen bouwtechnische maatregelen genomen tegen deze geluidshinder
- de perceelsgrenzen worden beplant met inheemse hagen of draad met klimop
- de op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de gemeentelijke verordening van 17 juni 1999, het B.VI.R van 29 juni 1999 en het decreet integraal waterbeleid.
- buitenverhardingen aan te leggen met helling naar beplanting en/of in poreuze/waterdoorlatende materialen

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere decreten) worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN vrijstaande bebouwing**

### **6. Hoofdgebouw**

6.1. Bestemming : zie ook punt 3.

- ééngezins- of meergeneratiewoningen (max. 2 wooneenheden)
- de onbebouwde delen van het perceel zijn enkel te bestemmen en in te richten als tuin

6.2. Bouwvorm :

- lot 1 + 2 : vrijstaande woning  
*voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod*
- op lot 2 dient zowel de gevel gericht naar 'Camerlo' als deze gericht naar de te herleggen buurtweg 56 ontworpen te worden als voorgevel

6.3. Inplanting : zie ook punt 4.

- binnen de bouwzone zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan
- de voorgevel op **10 m** achter de rooilijn
- de eventuele vrijblijvende gevels op respectievelijk **3m** of **7m** van de zijdelingse perceelsgrens, conform het verkavelingsplan
- om een eenvoudige architectuur na te streven dienen zijgevels van het hoofdvolume haaks op de voorgevel aan te sluiten (eerste 3m vooraan)

6.4. Afmetingen : zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan

- de voorgevelbreedte op de bouwlijn bedraagt minimum **6 m**
- bouwdiepte gelijkvloers maximaal **17 m**  
bouwdiepte verdieping: maximaal **12 m** (gemeten vanaf de voorzijde van de verdieping)
- bouwhoogte: maximaal **2 bouwlagen** onder de kroonlijst
- kroonlijsthoogte: tussen **3m** en **6m**

6.5. Daken :

- dakvorm: overwegend hellende daken
- dakhelling, kroonlijst- en nokhoogte: aan te passen aan de omliggende bebouwing

6.6. Materialen : zie ook punt 2.2

- aan te passen aan de omliggende bebouwing

7. **Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen** : zie ook punten 2.3, 4 en 5.6

#### *Vrijstaande bijgebouwen*

- totaaloppervlakte maximaal 5 m<sup>2</sup> per are perceelsopper-vlakte, maximaal 40 m<sup>2</sup>
- de eventuele vrijstaande gevels : in principe op minimaal 2 m van de perceelsgrens

#### *Aangebouwde bijgebouwen*

- ondergeschikt aan het hoofdvolume
- kroonlijsthoogte is beperkt tot 3m60

8. **Afsluitingen** : zie ook punt 5.2.

- de perceelsgrenzen dienen beplant te worden met inheemse hagen of draad met klimop

9. **Andere**

- er wordt gewezen op de nadelige invloed van mogelijke geluidshinder van de nabijgelegen Oosterring. Er dienen bouwtechnische maatregelen genomen tegen deze geluidshinder

- de perceelsgrenzen worden beplant met inheemse hagen of draad met klimop
- de op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de gemeentelijke verordening van 17 juni 1999, het B.Vl.R van 29 juni 1999 en het decreet integraal waterbeleid.
- buitenverhardingen aan te leggen met helling naar beplanting en/of in poreuze/waterdoorlatende materialen

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere decreten) worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.