



# VERKAVELING “BATSHEERSSTRAAT”

Batsheers, Heers

Verkavelingsvoorschriften | maart 2025

## INHOUD

<b>1. Algemene stedenbouwkundige voorschriften .....</b>	<b>3</b>
1.1. Relatie tussen het plan en de voorschriften .....	3
1.2. Relatie tussen verkaveling en bouwkundig erfgoed .....	3
<b>2. Voorschriften hoofdgebouw(en).....</b>	<b>4</b>
2.1. Zone voor hoofdgebouw .....	4
<b>3. Voorschriften niet bebouwd gedeelte .....</b>	<b>7</b>
3.1. Zone voor voortuinen.....	7
3.2. Zone voor zijtuinen.....	7
3.3. Zone voor achtertuinen.....	8
3.4. Afsluitingen op de perceelsgrens .....	9

## 1. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 1.1. RELATIE TUSSEN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen de stedenbouwkundige voorschriften en de intekening op het verkavelingsplan, heeft het plan voorrang op de voorschriften.

### 1.2. RELATIE TUSSEN VERKAVELING EN BOUWKUNDIG ERFGOED

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bij elke ontwerpmatige keuze die gemaakt wordt bij de uiteindelijke aanvraag van de wooneenheid, dient nagegaan te worden hoe deze zich verhoudt ten opzichte van de naastliggende als monument opgenomen hoeve.

## 2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

### 2.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW

#### 2.1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Hoofdbestemming:</b> Gelet op de ligging van het projectgebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p><b>Nevenbestemming:</b> Nevenbestemmingen zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming.</p> <p>Onder de voorziene nevenbestemmingen kunnen onder meer een kantoor voor zelfstandige, een dokterspraktijk, tandartsenpraktijk en een architectenbureau begrepen worden.</p> <p>Het oprichten van handel of horeca is niet toegestaan.</p>	<p><b>Hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wonen</li></ul> <p>Enkel grondgebonden eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten.</p> <p><b>Nevenbestemming:</b> Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals kantoren, vrije beroepen en diensten zijn toegelaten met uitzondering van handel en horeca. Het oprichten van nevenbestemmingen is enkel toegelaten mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li><li>- er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid;</li><li>- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;</li><li>- enkel te voorzien op het gelijkvloers;</li><li>- de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.</li></ul>

#### 2.1.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Grondgebonden eengezinswoning in <b>open bouwvorm</b> zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Er is maximaal 1 wooneenheid toegelaten per lot uit de verkaveling.</p>

#### 2.1.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies <b>zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant</b>. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen.</p>	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de 'zone voor hoofdgebouw' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel is <b>minstens zoals aangegeven op het verkavelingsplan</b>.</p>

#### 2.1.4. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afmetingen	<p><b>Bouwbreedte:</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b>Bouwdiepte:</b>  <u>Op het gelijkvloers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal <b>17,00m</b> zoals aangeduid op het verkavelingsplan betreffende het grafisch aangegeven bouwkader 'zone voor hoofdgebouw' en 'zone voor gelijkvloerse uitbreiding'.</li> </ul> <p><u>Op de verdieping:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal <b>12,00m</b> zoals aangeduid op het verkavelingsplan betreffende het grafisch aangegeven bouwkader voor 'zone voor hoofdgebouw'.</li> </ul> <p><b>Bruto vloeroppervlakte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bouwkader mag maximaal worden bebouwd.</li> </ul>

#### 2.1.5. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	<p><b>Bouwhoogte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal <b>2,5</b> bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand van het hoofdgebouw t.o.v. de voorliggende weg.</li> <li>- Ten opzichte van het gelijkvloers 1,5 bouwlaag toegelaten.</li> <li>- Onder het gelijkvloers wordt een (deels) ondergrondse bouwlaag toegelaten i.f.v. onder andere parkeren</li> </ul>

#### 2.1.6. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
(deels) Ondergrondse bouwlaag	<p><b>(deels) Ondergrondse bouwlaag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onder het gelijkvloers wordt een (deels) ondergrondse bouwlaag toegelaten i.f.v. onder andere parkeren</li> <li>- De toegang tot deze bouwlaag dient zodanig voorzien te worden zodoende de inrithelling niet te steil is.</li> <li>- De bouwlaag mag ingezet worden voor parkeren, maar ook voor onder andere berg- en technische doeleinden.</li> </ul>

#### 2.1.7. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	<p><b>Dakvorm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hellend dak,</li> <li>- In het geval van een hellend dak bedraagt de maximale dakhelling 40°.</li> <li>- Het oprichten van dakterrassen is niet toegelaten.</li> </ul>

#### 2.1.8. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil	<p><b>Vloerpeil gelijkvloers:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. <b>2,00m</b> boven de as van de voorliggende weg.</li> </ul>

#### 2.1.9. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte	<p><b>Kroonlijsthoogte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdgebouw: max. <b>6,00m</b> t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</li> <li>- Gelijkvloerse uitbreiding: max. <b>3,50m</b> t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</li> </ul>

#### 2.1.10. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte	<p><b>Nokhoogte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nokhoogte: max. <b>10,50m</b> t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</li> <li>- Gelijkvloerse uitbreiding: max. <b>de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw.</b></li> </ul>

### 2.1.11. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Materiaalgebruik</b> Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua <b>duurzaamheid en uitzicht</b> verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.</p>	<p><b>Materiaalgebruik:</b> <b>Gevelmaterialen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Enkel duurzame en esthetische verantwoorde materialen zijn toegelaten.</li><li>- Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</li></ul> <p><b>Dakbekleding:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten.</li><li>- Een groendak is toegestaan.</li></ul>

### 3. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering</p> <p>Het oprichten van bebouwing binnen de 'zone voor voortuinen' is niet toegelaten.</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin met streekeigen en inheemse beplanting.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage/carport. De verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering.</p> <p>Inritten mogen enkel voorzien worden binnen de 'zone voor inrit / afgraving'.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de 'zone voor voortuinen' is niet toegestaan. Constructies i.f.v. de toegankelijkheid van de woning (bv trappen, overlopen, ...) mogen wel voorzien worden binnen de gehele zone.</p> <p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden, doch enkel om aan te sluiten op het niveau van het openbaar domein of op het niveau van de aanpalende percelen, en in functie van bovengrondse hemelwatervoorzieningen. Reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p> <p>In de 'zone voor inrit / afgraving' mogen de nodige afgravingen voorzien worden i.f.v. de toegankelijkheid van de woning en de parkeervoorzieningen</p>
<p><b>Groenscherm:</b> De groenaanplant ondersteunt de visuele ondergeschiktheid van de woning naar zijn directe omgeving. Op deze wijze wordt de visuele impact van de nieuwe woning op de naastliggende hoeve zoveel mogelijk beperkt, cfr. Batsheersstraat 24. Hiermee wordt het karakter van de hoeve als een alleenstaand element verder ondersteund, en wordt de huidige werking van het reeds aanwezige groenscherm behouden.</p>	<p><b>Groenscherm:</b> Binnen de 'zone voor voortuinen', welke niet is gelegen binnen 'zone voor inrit / afgraving', wordt er voorzien in de aanplant van een groenscherm. Het groenscherm dient zodanig aangeplant te worden dat deze een voldoende visuele afscherming tussen de woning en de straat voorziet.</p> <p>Dit groenscherm kan enerzijds bestaan uit bestaande groenelementen, welke dan opgevaardeerd dienen te worden met een intensief onderhoud. Anderzijds kan er ook gekozen worden om de bestaande groenelementen te verwijderen, en een heraanplant te voorzien van nieuwe streekeigen beplanting. Hierbij dient er steeds groen voorzien te worden op de 'struiklaag' en 'boomlaag'.</p>

#### 3.2. ZONE VOOR ZIJTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve zijtuin met een streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage/carport.</p> <p>Inritten mogen enkel voorzien worden binnen de 'zone voor inrit / afgraving'.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de zijtuinstrook is niet toegestaan.</p> <p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. Ze worden onder andere toegelaten in functie van bovengrondse hemelwatervoorzieningen. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.</p> <p>In de 'zone voor inrit / afgraving' mogen de nodige afgravingen voorzien worden i.f.v. de toegankelijkheid van de woning en de parkeervoorzieningen</p>

### 3.3. ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p> <p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve tuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Enkel een in omvang beperkt terras kan aangelegd worden in niet-waterdoorlatende materialen aansluitend op het vloerpeil, op voorwaarde dat het hemelwater afwatert naar de aanliggende groenzones en dat rechtstreekse infiltratie mogelijk is.</p> <p>Overige verhardingen mogen enkel aangelegd worden in waterdoorlatende, waterpasserende materialen met een niet-cementgebonden fundering en moeten zoveel mogelijk beperkt worden</p> <p>De maximale toegelaten oppervlakte aan verharding in de achtertuin bedraagt in totaal 30m<sup>2</sup>. Het oprichten van bijgebouwen en constructies is beperkt toegestaan.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden tot op 5,00m achter de achtergevel toegelaten i.f.v. het oprichten van een terras. Hierbij kan het hoogteverschil opgevangen worden met ofwel een talud, ofwel a.d.h.v. een keerwand. Ze worden onder andere ook toegelaten in functie van bovengrondse hemelwater-voorzieningen. Het bestaand maaiveld dient verder maximaal bewaard te blijven. Enkel wanneer de noodzaak ervan kan aangetoond worden, kunnen uitzonderlijk beperkt reliëfwijzigingen toegestaan worden. Het niveauverschil en wateroverlast dienen wel steeds op het eigen terrein opgevangen te worden.</p>
<p><b>Zone voor gelijkvloerse uitbreiding:</b></p>	<p><b>Zone voor gelijkvloerse uitbreiding:</b> Binnen de op het verkavelingsplan grafisch aangeduide 'zone voor gelijkvloerse uitbreiding' mag in aansluiting op het gelijkvloers tegen de aangrenzende 'zone voor hoofdgebouw' een uitbreiding van de woonfuncties of aanverwante functies gebeuren. Deze uitbreiding is beperkt tot max. 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van max. 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers van het hoofdbouwvolume.</p> <p>De uitbreiding dient te worden afgewerkt met een plat dak, of met een hellend dak met nokhoogte met een maximale hoogte gelijk aan de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw. en dient te worden opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Glasconstructies in de vorm van wintertuin of serre worden tevens toegelaten.</p>
<p><b>Vrijstaande bijgebouwen:</b> De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: <u>plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.</u></p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen dienen qua vormgeving en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwvolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p>	<p><b>Vrijstaande bijgebouwen:</b> Per perceel is de oprichting van één vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tuinberging, een poolhouse of een terrasoverkapping toegelaten. Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuinstrook op minstens 1,00m van de perceelsgrenzen. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op de perceelsgrens ingeplant worden.</p> <p>Het bijgebouw heeft een oppervlakte van <b>max. 20%</b> van de achtertuin met een absoluut <b>maximum van 40m<sup>2</sup></b>. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag welke af te werken met een plat dak en een dakrand van maximum 3,50m.</p> <p>Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Afsluitingen</b> worden bij voorkeur uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen of draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p><b>Aard</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Levende groenelementen, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk, hebben de voorkeur;</li><li>- Groenelementen worden uitgevoerd in streekeigen en inheemse beplanting;</li></ul>