
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in het woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend ééngezinswoningen.	Enkel een ééngezinswoning is toegelaten per bouwlot. Melding inzake de creatie van een vorm van zorgwonen zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is eveneens toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing 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 of vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie heeft een maximale vloeroppervlakte van 100 m ² en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is zo dat er voldoende open ruimte is om een bijgebouw toe te laten. Het bijgebouw wordt vrijstaand van het hoofdgebouw ingeplant. De nokhoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.	Naast het hoofdgebouw is er max. één bijgebouw dienstig als carport, garage, bergplaats en tuinhuis toegelaten voor de loten 1 tot en met 8.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de op- en afritten. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.	Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw. Zie ook pagina 7, rubriek 3.3.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de kenmerken van de bebouwingen in de buurt wordt binnen de verkaveling gekozen voor het type halfopen bebouwing.	Halfopen bebouwing zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw telt twee woonlagen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. In de bouwvrije stroken mogen geen constructies of inrichtingselementen voorzien worden uitgezonderd deze opgenomen in de toelichting. De bouwdiepte bedraagt maximum 12 meter op het gelijkvloers en maximum 12 meter op de verdieping.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de kenmerken der woningen in de ruime omgeving kan het zolderverdiep ingericht worden. Het hoofdvolume is duidelijk hoger dan de bijgebouwen.	<u>GABARIT</u> De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 5m00 en maximum 6m00 t.o.v. het genormaliseerde maaiveld. <u>VLOERPEIL</u> Min 50m50 TAW-hoogte. Latere asbuitplan zal de TAW-hoogte vermelden van de voorliggende straat. Hierdoor kan op eenvoudige wijze telkens de dorpelhoogte bepaald worden.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen. Platte daken worden momenteel maatschappelijk goed geaccepteerd en ze zijn efficiënter inzake energiezuinigheid.	<u>GEVELMATERIALEN</u> Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. <u>DAKVORM</u> Dakhelling is gelegen tussen 0° en 50°.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting dient te gebeuren in de zone voor bijgebouwen.	Het bijgebouw wordt ingeplant op 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het worden ingeplant in de perceelsgrens.

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 beperkt tot maximum 3 m en de nokhoogte is beperkt tot maximum 4 m. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 36 m ² .

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is best om de materiaalkeuze af te stemmen op het hoofdgebouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten, daar dit het karakter der tuinzone benadrukt.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen en worden opgetrokken uit materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Niet herbruikt hout is toegelaten. Zowel een platdak als een hellend dak zijn toegelaten.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De provinciale 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.	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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Geïntegreerde zonnepanelen zijn toegelaten.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein, waar reliëfwijzigingen toegelaten zijn in verhouding tot de aansluiting op het niveau van de aan te leggen wegenis.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Wel wordt het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd op het voorliggende straatpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een helling van 30 °.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te herstellen. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. Verhardingen dienen te voldoen aan de provinciale hemelwaterverordening, indien zij de	Niet waterdoorlatende verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Ook een eventueel terras dient aansluitend aan het hoofdgebouw te worden aangelegd. Achter de woning en

daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.	aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 30 m ² en minstens 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwijderd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Zie ook pagina 6, rubriek 2.3.
--	---

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de omgeving dient optimaal gevrijwaard te worden evenwel wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen Stedenbouwkundige vergunning nodig is.	In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren, zoals tuinornamenten, speeltuigen, barbecue, siervijvertje en pergola toegelaten. Hiervoor wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De privacy wordt gegarandeerd door de bouwrijpe stroken opzij en achteraan de woning, mits men er voldoende hoge afsluitingen voorziet om voldoende privacy te garanderen.	<p>In de achtertuin en zijtuin bestaat de afsluiting van het terrein uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2 m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0,40 m hoogte.</p> <p>Het plaatsen van houten panelen met een max. hoogte van 2,00 m en een max. lengte van 10.00 meter ter bescherming van de privacy is toegelaten.</p> <p>Op de perceelsgrens tussen de gekoppelde woningen mag een gemeenschappelijke scheidingsmuur van max. 2.50 m hoogte en 5.00 meter lengte in dezelfde materialen als het hoofdgebouw worden opgetrokken.</p> <p>Een toegangspoort of hek, geplaatst tussen twee kolommen met een maximum hoogte van 2,00 m is eveneens toegelaten.</p>

4. VEREISTE AFBRAKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De volgende constructie past niet in het verkavelingsconcept en is daarom af te breken : /	<p>Conform artikel 4.2.17.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals : de aanleg van wegen, wijziging van het reliëf, ontbossen en slopen constructies.</p> <p>Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden.</p> <p>Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.</p> <p>Na afbraak worden eventuele putten op het terrein met goede aarde afgedekt en zal het gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.</p> <p>De verkaveling voorziet de aanleg van een weg, riolering</p>

	en nutsvoorzieningen. De totale wegbreedte bedraagt 8m incl. een voetpad aan elke zijde. Hierbij zullen deels ook heesters en bomen verwijderd worden.
--	--

5. BUITEN DE VERKAVELING GEHOUDEN GEDEELTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Terreingedeelten die zelfstandig toegankelijk zijn of zullen zijn via de bestaande of ontworpen openbare weg en reeds conform hun bestemming bebouwd zijn, hebben hun bestemming reeds op een specifieke wijze ingevuld en worden daarom niet opgenomen in de verkaveling, de verkavelingsvoorschriften zijn er dus niet op van toepassing. Andere loten kunnen gevoegd worden bij aanpalende percelen buiten de verkaveling ten voordele van een betere stedenbouwkundige begrenzing</p>	<p>Lot G is bebouwd en wordt niet in de verkaveling opgenomen, Lot A en B zijn restpercelen die gevoegd worden bij een aanpalend perceel (woning nr 57) en worden eveneens uit de verkaveling gesloten. (zie overeenkomst).</p>