

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Dossiernummer : OMV2022/00128/VK

BIJLAGE 1.

Stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de omgevingsvergunning (ter vervanging van de voorgelegde).

AANVRAGER :

LIGGING : Verdaelstraat AANTAL KAVELS : 1 (LOT 1)

PERCEEL: GEETBETS AFD. 3 SECTIE A NR. 75R5, 75N6, 75P6

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 landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

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 immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie of vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht 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 met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² . 3° de leefruimtes (keuken, eetruimte en zitruimte) van de woonfunctie dienen op het gelijkvloers ingericht te worden.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw wordt vrijstaand van het hoofdgebouw ingeplant. De nokhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Naast het hoofdgebouw is er maximaal één bijgebouw van 40 m ² dienstig als bergplaats of tuinhuis toegelaten in de achtertuinzone. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan

	de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.
--	--

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.	Private tuinen. Binnen de voor- en zijtuinstroken kunnen geen gebouwde constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type "open bebouwing"	Enkel open bebouwing zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw telt maximaal twee volwaardige bouwlagen. Een kelderverdieping is toegelaten.

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. De voorgevel van het hoofdgebouw bevindt zich op minimaal 12 meter uit de as van de voorliggende weg, hetzij 6 meter van de nieuwe rooilijn. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van minimaal 3,0 meter van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. De bouwvrije stroken dienen vrij te blijven van bebouwing. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15,0 meter op het gelijkvloers en 12,0 meter op de verdieping. Het vloerpeil van de woning wordt voorzien op maximaal 30 cm boven het niveau van het natuurlijk maaiveld ter hoogte van de bouwzone.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	<u>BOUWDIEPTE:</u> - Maximaal 15,0 meter op het gelijkvloers - Maximaal 12,0 meter op de verdieping <u>BOUWHOOGTE:</u> - Maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst Hoogte kroonlijst gemeten vanop het maaiveld:

	<ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 6,0 meter bij een hellend dak - Maximaal 6,50 meter bij een plat dak - Maximaal 3,50 meter voor het gelijkvloers <p><u>VLOERPEIL:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 0.3m boven het natuurlijk maaiveld
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p>	<p><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.</p> <p><u>DAKVORM</u> De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. De dakhelling is gelegen tussen 0° en 45°.</p> <p>Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten binnen de vrijstellingsvoorwaarden.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Maximaal 1 bijgebouw in de achtertuin en een carport in de zijtuin.</p>	<p>Er kan maximaal 1 bijgebouw geplaatst worden in de achtertuin.</p> <p>Het bijgebouw wordt ingeplant op minimaal 2m van de perceelsgrenzen en op minimum 6 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>Oppervlakte: maximum 40 m².</p> <p>Het bijgebouw mag maximaal 1 bouwlaag bevatten. De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 3m en de nokhoogte is beperkt tot maximum 4,5m.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>	<p>Het bijgebouw wordt opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Niet hergebruikt hout is ook toegelaten. Hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Zowel een plat dak als een hellend dak is toegelaten.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De Provinciale en Gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p>

Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	<p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten binnen de vrijstellingsvoorwaarden zowel op platte als op hellende daken.</p> <p>De woning dient voorzien te worden van een hemelwatervoorziening van minimaal 15.000 liter.</p>
---	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	<p>Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein.</p> <p>Bij het ontwerp van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.</p> <p>Enkel beperkte reliëfwijzigingen voor de aansluiting van de woning op het voorliggend wegpeil kunnen worden toegestaan, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en waterafvoer op eigen terrein wordt opgevangen. De overgangshelling naar het oorspronkelijke peil gebeurt met een hellingsgraad van $\pm 30^\circ$.</p> <p>Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Het terras dient aangelegd te worden binnen de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p>Enkel het terras aan de achterzijde van de woning, met een maximale oppervlakte van 50 m², mag niet-waterdoorlatend worden aangelegd mits het afwatert naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Stapelen van materialen is niet toegelaten in de voortuin, zijtuin en achtertuin.</p> <p><u>VOORTUIN:</u> Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze zone is vrij van alle bebouwing. Verharding dient minimaal 0,50 meter van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd te blijven.</p>

	<p>Er mag slechts 1 inrit worden voorzien naar het openbaar domein met een maximale breedte van 4,5 meter.</p> <p>Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal 1/3 van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.</p> <p><u>ZIJTUIN:</u> Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p><u>ACHTERTUIN:</u> Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 50 m² en minstens 2 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwijderd.</p> <p>In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een siervijver (max. 10 m²), rotstuintjes, enz... toegelaten.</p>
--	---

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen kunnen over een beperkte afstand houten panelen geplaatst worden.	<p>De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2 m hoogte.</p> <p>Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 1m hoogte.</p>

Deze bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de omgevingsambtenaar.

Geetbets, 20/04/2023