

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR AANGEPASTE VERSIE)
OMGEVINGSVERGUNNING 202000315 – VERKAPELEN VAN GRONDEN – 2 LOTEN
LANDMETERSKANTOOR VAN DEN VONDER
LIGGING AANVRAAG: WITTE GRACHT 13 (LOT 1), WITTE GRACHT 13A (LOT 2) te 2222 WIEKEVORST
5de AFDELING, SECTIE B, NRS. 71G, 72Z en 74 E
DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 11 AUGUSTUS 2020

BESTEMMING HOOFDGEBOUW, BIJGEBOUW, NIET-BEBOUWD GEDEELTE

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	<p><u>Hoofdbestemming hoofdgebouw:</u> Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming hoofdgebouw:</u> Enkel functies complementair aan het wonen, zijnde kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beperkt zich tot een vloeroppervlakte van 100 m²; 3° de complementaire functie is niet verkeersgenererend 4° de complementaire functie bevindt zich op het gelijkvloers niveau. 5° het aanleggen van de noodzakelijke parkeerplaatsen i.f.v. de complementaire functie, zonder dat de voorschriften rond tuinaanleg overschreden worden</p>

GEBOUWTYPE HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Binnen de verkaveling is gekozen voor het type vrijstaande bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving.	Vrijstaande bebouwing , zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

INPLANTING HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen vol te bebouwen.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte: max. 17m00, en zoals aangeduid op plan. • Min. 3m00 van de zijdelingse perceelsgrenzen, en zoals aangeduid op plan. • Min. 12m00 meter uit de wegas

	<ul style="list-style-type: none"> De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 9m achter de voorgevel.
VOLUME HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
	<p>Voorgevelbreedte: Minimaal 7 meter breedte. Maximaal zoals aangeduid op het plan.</p> <p>Kroonlijsthoogte (gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek):</p> <ul style="list-style-type: none"> max. 6m50. In geval dat het gebouw wordt afgewerkt met plat dak: max. 7m00 <p>Nokhoogte (gemeten van het maaiveldniveau): Max. 11m00.</p> <p>Dakvorm: plat of schuin dak.</p> <p>Vloerpeil: max. 30 cm boven het plaatselijk maaiveldniveau</p>
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	<p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst. Er dient een voor de omgeving harmonisch uitziend materiaalgebruik voorzien te worden (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume).</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers toegestaan.</p>
BIJGEBOUWEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het perceel is voldoende diep waardoor ruime bijgebouwen – onder welbepaalde condities - toegelaten zijn.	<p>Bergplaatsen, hokken, garages, poolhouses, saunas, carports en hokken samen:</p> <ul style="list-style-type: none"> max. 75 m² groot voor lot 1. max. 50 m² groot voor lot 2. <p>Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel op:</p> <ul style="list-style-type: none"> -min. 10 m achter de achtergevelbouwlijn -min. 3 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens of op de zijdelingse en achterste perceelsgrens (indien het een binnengrens binnen de verkaveling betreft geen akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel vereist, indien het een buitengrens betreft wél een akkoord nodig).

	<p><u>Bouwhoogte:</u> Gemeten van het grondpeil: a) tot de bovenkant van de deksteen: max. 3,5 m b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: max. 5 m.</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plat dak of schuin dak met een max. helling van 45° - bijgebouw op de perceelsgrens: plat dak verplicht. <p><u>Materialen:</u> Opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is. Indien het bijgebouw wordt afgewerkt tegen een buitengrens van de verkaveling, dient eveneens een esthetisch materiaal gekozen te worden (geen snelbouwsteen).</p> <p>Houten tuinhuizen zijn ook toegestaan: * met een nokhoogte van maximum 3m: * met een bebouwde oppervlakte van maximum 12m², op te richten op minimum 2 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen, en op minimum 5m00 uit de achtergevelbouwlijn.</p>
CONSTRUCTIES IN DE ZIJTUINSTROOK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Garages of carports toegestaan in de zijtuinstroken.	<p>Garage of carport toegestaan.</p> <p>Voorgevel evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. Voorgevel op min. 5m00 uit de voorgevelbouwlijn en de achtergevel max. tot aan de achtergevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw. Akkoord van de buur benodigd.</p> <p>Uitzondering:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • in de rechtse bouwvrije zijtuinstrook is een carport toegestaan zoals in de blauw getekende strook op het verkavelingsplan, nl. tegen de wachtgevel van de rechtsaanpalende tuinberging (Witte Gracht 15), met een maximale lengte van 9,70 meter en met de achterzijde die dus uitzonderlijk voorbij de achtergevelbouwlijn kan komen te liggen. • Bouwhoogte: 3m00. Dakvorm: Plat dak.

100

	<ul style="list-style-type: none"> • Materiaal: gevelsteen of materiaal identiek aan het hoofdgebouw of hout/metaal in het geval van een carport.
DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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 (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
VERHARDINGEN EN GROENAANLEG (NIET-BEBOUWD GEDEELTE)	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen (zone achter achtergevelbouwlijn kan dienen voor een terras). Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden, terrassen, oprit en private parkings dienen voorzien te worden met waterdoorlaatbare materialen.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>In de voortuinstrook mag maximaal de helft van de zone verhard worden. Minimaal de helft van de zone dient als groenzone (tuinaanleg met gazon, inheems groen, heesters, hagen,...) ingericht te worden.</p> <p><u>UITZONDERING:</u></p> <p><u>In de voortuinstrook van lot 1 (aan linkerzijde) bevindt zich een erfdiensbaarheid. In die voortuinzone - aan linkerzijde van het perceel - kunnen geen verhardingen door de eigenaars aangelegd worden. De inrichting van de zone is voorbehouden aan de houder van het erfdiensbaarheid recht (ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning de NV Conny Cars). Voor de inrichting van deze strook mag door hen wel een verharding aangelegd worden.</u></p>
RELIEFWIJZIGINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Er is een zeer lichte terreinhelling waarbij het terrein iets hoger ligt dan de voorliggende straat.	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn geen terreinophogingen toegestaan.

AFSLUITINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.</p>	<p>AARD: Op de perceelsgrenzen mogen groene scheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Draadafsluitingen mogen tot tegen de perceelsgrens worden opgericht en levende hagen tot op 0,5meter ervan.</p> <p>Ingeval van akkoord tussen de aanpalende eigenaars kunnen deze ook midden op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden opgericht.</p> <p>Houten panelen zijn ook toegelaten, maar enkel vanaf de voorgevelbouwlijn en niet t.h.v. de achterste perceelsgrens.</p> <p>Bovendien is voor de plaatsing van een houten afsluiting een akkoord van de aanpalende eigenaar vereist.</p> <p>AFMETINGEN: In de voortuinstrook (voor alle afsluitingen): max. 1 meter hoog.</p> <p>Vanaf de voorgevelbouwlijn (voor alle afsluitingen) max. 2 meter hoog.</p> <p>UITZONDERING: <u>In de voortuinstrook van lot 1 (aan linkerzijde) bevindt zich een erfdienstbaarheid. In die voortuinzone aan linkerzijde van het perceel kunnen geen afsluitingen geplaatst worden.</u></p>