

OMV/2024001/VK - (Projectnr. Omgevingsloket: OMV_2024004675)

Hoogstraat 114 te 2570 Duffel (lot 1)

Stedenbouwkundige voorschriften

1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

1.1. BESTEMMING

1.1.A. HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoning wordt toegelaten cfr. de decretale regelgeving. Omvormen naar tweewoonst in niet aanvaardbaar.

1.1.B. NEVENBESTEMMING

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'. Verkeer genererende activiteiten zijn hier ongewenst. De neveneffecten moeten inpasbaar zijn in de omgeving.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, 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 vierkante meter.

1.2. Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving zijn er zowel rijwoningen als drie-gevel woningen.	Eén driegevelwoning op de kavel. Maximum 99 m ² bebouwde grondoppervlakte op de kavel.

1.3. Volume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Maximum : 1000m ³	Maximum : 1000m ³

1.4. Nokhoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De dakvorm van het zadeldak van woning nr. 112 dient te worden gevolgd.	Nokhoogte: gelijk aan woning nr. 112, het gabariet van het schuine dak dient te worden gevolgd.

1.5. Kroonlijsthoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte van woning nr. 112 dient te worden gevolgd.	Kroonlijsthoogte: gelijk aan woning nr. 112.

1.6. Dakuitvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakkapellen: de mogelijkheid om dakkapellen te voorzien, wordt volledig overgelaten aan de vrijheid van de architect, die er op een gepaste wijze gebruik van maakt, opdat het harmonisch geheel van het gebouw zich op perfecte wijze integreert in de reeds bestaande omgeving en het plaatselijk straatbeeld.	DAKVORM: Hellend dak met een hellingsgraad gelijk aan het aanpalende dak. DAKKAPELLEN: De oprichting van dakkapellen is NIET toegelaten op minimum 1 m van de perceelsgrens of zijgevel en met een maximum breedte van 1/3 van de gevelbreedte. De hoogte is max. 1/2 van het hellend dak.

1.7. Type gebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Driegevelwoning voor loten 1.	Driegevelwoning.

1.8. Materiaalgebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk materiaalbeperking om de architect een zo groot mogelijke vrijheid te geven. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Afwijkingen in materiaalkeuze kan enkel na goedkeuring door de dienst omgeving van de gemeente. Omwille van de levendigheid van de straat worden voorgevels zonder ramen niet toegelaten.</p>	<p>GEVELMATERIALEN : Gevelsteen, natuursteen, sierpleister of geverfde baksteen, eventueel te combineren met andere materialen, als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent.</p> <p>DAKBEDEKKING : Hellende daken : pannen of (kunst)leien.</p> <p>Aan straatzijde moet minstens zich één levendige functie bevinden.</p>

1.9. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geen.</p>	<p>Inplanting zoals voorzien op het verkavelingsontwerp.</p> <p>VOORGEVEL: Voor minstens 1/3 van de totale voorgevelbreedte gelegen op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsontwerp.</p> <p>VOORGEVELBREEDTE: minstens 6m 5,73m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsontwerp.</p> <p>BOUWDIEPTE: Minimaal 9m en maximaal 17m, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn.</p>

1.10. Aantal bouwlagen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om de architecturale vrijheid te stimuleren is de bouwvorm vrij te kiezen binnen het maximum bouwgarabit zoals beschreven in de voorschriften.</p>	<p>In de eerste 13m uit de voorgevel zijn 2 bouwlagen toegelaten.</p> <p>In de eerste 8.28 m uit de voorgevel zijn 2 bouwlagen en een verdieping onder hellend dak toegelaten.</p>

1.11. Ondergronds gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Toegangen naar kelderruimten mogen niet buitenshuis worden aangelegd.</p>	<p>Kelders en kruipruimten mogen gebouwd worden onder het bebouwd gedeelte van de woning.</p>

1.12. Uitbouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Veranda's sluiten aan bij de woning.	Veranda's mogen gebouwd worden binnen het bouwblok voorzien op het verkavelingsontwerp.

1.13. Terrassen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afwateringen van terrassen dienen te gebeuren naar de tuin en niet naar de openbare riolering.	Terrassen mogen gebouwd worden aansluitend aan de achtergevel van de woning of op een andere locatie in de tuin.

2. VOORTUINSTROOK

2.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van de omgeving moet benadrukt worden.</p> <p>Indien er geen garage wordt voorzien mag er één autostaanplaats voorzien worden.</p>	<p>De oprit naar garage mag verhard worden in waterdoorlatende verharding of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>De zone buiten de verharding naar garage dient groen aangelegd te worden met uitzondering van een eventueel pad naar de voordeur met een breedte van 1,50 m.</p>

2.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden</p>	<p>De aanplanting van hagen, struiken en bomen dient te bestaan uit inheemse soorten.</p> <p>De hoogte van de hagen wordt beperkt tot één meter boven de hoogte van de straatas.</p>

2.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een reclamebord is mogelijk indien het de draagkracht van een residentiële verkaveling niet overschrijdt.</p>	<p>Geen constructies toegelaten met uitzondering van een brievenbus of een sober reclamebord.</p>

3. ZIJTUINSTROOK

3.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Eventuele waterdoorlatende verhardingen tot een breedte van 1,50 m zijn toegelaten tot aan het terras.	Verhardingen als eventueel pad naar de voordeur met een breedte van 1,50 m zijn toegelaten. Indien er in de zijtuinstrook een open carport wordt opgericht mogen er twee stroken verhard worden als toerit, elk met een maximum breedte van 75cm

3.2. Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als tuin. Een aantal uitzonderingen zijn echter mogelijk.	Een open carport mag opgericht worden in de zijtuinstrook en mag naast het hoofdgebouw ingeplant worden vanaf 5m uit de voorgevelbouwlijn en met een maximum diepte tot de achtergevelbouwlijn indien bij de vergunningsaanvraag het akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel wordt gevoegd GEEN CONSTRUCTIES TOEGELATEN

3.3. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden.	De aanplanting van hagen, struiken en bomen dient te bestaan uit inheemse soorten.

4. ACHTERTUINSTROOK

4.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hemelwater van de verhardingen dient opgevangen te worden in de eigen tuin.	Verharding van terras en wandelpad zijn toegelaten, indien deze afwateren naar de tuin en de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m ² .

4.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden.	De aanplanting van hagen, struiken en bomen dient te bestaan uit inheemse soorten.

4.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden opgetrokken in dezelfde materialen als de hoofdbouw of in hout.	Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de zone voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. Maximale toegestane oppervlakte 10% van de perceeloppervlakte. Niet overdekte zwembaden zijn toegelaten in de gehele achtertuinstrook en in de zone voor bijgebouwen op minstens 2m uit de perceelsgrens.

5. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

5.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd om de perceelgrenzen zo veel mogelijk af te sluiten met een inheemse heg of haag. Afwijkingen zijn enkel mogelijk in samenspraak met de aanpalende buur en na een gunstig advies van de dienst omgeving van de gemeente.	Op de perceelsgrens dient een levende haag te worden ingeplant.

6. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

6.1. Reliefwijziging

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ter hoogte van de perceelgrenzen dient een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.	Reliefwijzigingen zijn toegelaten met een maximale ophoging van 0,30m boven het huidige maaiveld tenzij de reliefwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning te betreden.