

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

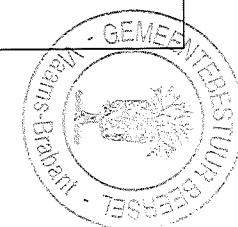
Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Gezien de bestemming van de bebouwing in de ruime omgeving, wordt geopteerd voor een ééngezinswoning. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoning wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel ééngezinswoning, met inbegrip van zorgwoning, wordt toegelaten.	Nihil.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
Woningsplitsing, noch nevenbestemmingen zijn toegelaten.	Complementaire functies zijn niet toegelaten.	Nihil.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
Er dient binnen een wel afgebakende zone gebouwd te worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen, en vooral openheid te creëren. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijvolume.	Niet van toepassing.	Nihil.



1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
De woning kan optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er wordt enkel tuin toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Privé-tuin.	Nihil.



2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

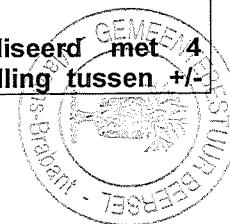
Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
Gezien de ligging van de verkavelingsgrond in het overgangsgedebied tussen de gesloten bebouwing aan de NW-zijde en de meer open bebouwing aan de O-zijde, wordt met het verkavelingsproject gekozen voor een "open bebouwing".	Viergevel woning, in een "open bebouwing".	Nihil.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
Van deze gegevens kan niet afgeweken worden, omdat ze vooral borg staan voor de realisatie van de "open bebouwing". Om reden dat de verkavelingswijziging leidt tot de realisatie van een verdiepingswoning, wordt een maximale bouwdiepte op verdiep in de voorschriften ingevoegd.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De achteruitbouwstrook is minstens 8m breed. De voorste grens van de bouwzone is een uiterste bouwlijn. De voorgevellijn van de woning mag zich maximaal 2m achter deze bouwlijn bevinden. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3m breed. De woning heeft een maximale bouwdiepte van 15m. De achterste grens van de bouwzone is een uiterste bouwlijn.	De woning heeft een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers, en 12m op het verdiep, binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
Met het oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift was het bouwvolume afgestemd op dat van de woningen op beide aangrenzende gronden. Het straatbeeld en de onmiddellijke omgeving is echter zeer heterogeen, met voornamelijk verdiepingswoningen, o.a. aan de overzijde van de straat. Door de realisatie van 2 volwaardige woonlagen, kan een betere architectuur	GABARIT Kroonlijsthoogte : maximaal 4.50m gemeten t.o.v. het genormaliseerde maaiveld. Dakvorm : Zadeldak met de nok parallel aan de zijgevel van het gebouw, met een helling tussen 35° en 55°. Dakuitbouw :	GABARIT Kroonlijsthoogte : Maximaal 5.50m gemeten t.o.v. het bestaande maaiveld, in het midden van de voorgevel van de ontworpen woning. Dakvorm : Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd met 4 hellende dakvlakken, met een helling tussen +/-



<p>gerealiseerd worden, dat vooral een meerwaarde zal bieden binnen de bestaande straatwand. Anderzijds wordt het gabarit van de toekomstige woning alsnog ingeperkt, enerzijds door de voorgeschreven bouwdiepte op verdiep, en anderzijds door de dakhelling te beperken, en een piramidedak of schilddak toe te laten. Het oorspronkelijk voorschrift wordt volledig herschreven.</p>	<p>In het hellende dakvlak kunnen rechtopstaande dakvensters aangebracht worden, achteruit geplaatst t.o.v. de gevel, over maximaal 1/3 van de gevellengte, met een aanvaardbare hoogte in verhouding tot het dakvlak, esthetisch en niet dominant.</p>	<p>30° en 40°, in de vorm van een piramide- of schilddak. Ook platte daken, of delen van het gebouw met een plat dak, zijn toegelaten. Dakuitbouw : Nihil. Enkel dakvlakvensters zijn toegelaten, met een oppervlakte van max. 20% van het dakvlak.</p>
--	---	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
<p>Er wordt belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand zal komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>MATERIALEN Gevel : Vrij te kiezen. Dak : Vrij te kiezen. Buitenschrijnwerk : Vrij te kiezen, eenvormig en in harmonie met de gevelmaterialen.</p>	<p>Nihil.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

2.2.A. INPLANTING

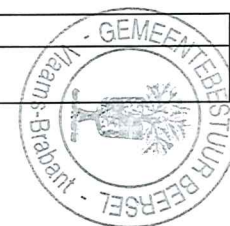
Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
	Niet van toepassing.	Nihil.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
	Niet van toepassing.	Nihil.

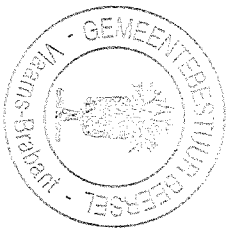
2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
	Niet van toepassing.	Nihil.



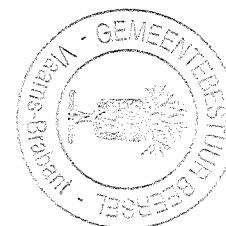
2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
<p>De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Een waterdicht vlak is enkel voor de verharding van het terras toegelaten mits afwatering naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>	Nihil.



3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**3.1. RELIEFWIJZIGINGEN**

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
<p>De grond ligt met een tamelijk hoge berm aan de straatzijde. Het terreingedeelte boven de berm volgt het hellend straatprofiel, en ligt omzeggens vlak naar de achterste perceelsgrens toe.</p> <p>Om de keldergarage toegankelijk te maken, en zonodig ook de private toegang tot de woning op het straatniveau te realiseren, is een belangrijke uitgraving in het talud vereist.</p> <p>Beperkte grondnivelleringswerken zijn mogelijk aan het hoger gelegen maaiveld (bovenzijde berm), i.f.v. toegankelijkheid van de woning, lichten en zichten, de aanleg van een buitenterras, e.d.</p>	<p>De uitgraving van de berm in de voortuin, i.f.v. de keldergarage en, mogelijk, de private toegang tot de woning, wordt beperkt tot de ½ van de kavelbreedte, en gebeurt op ruime afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. Grondkeermuren, in dezelfde materialen als de voorgevel van het hoofdgebouw, zijn toegelaten, beperkt tot de vereiste hoogte om de grond op degelijke wijze te stutten. Dergelijke keermuren worden in trapvorm gebouwd met het laagste niveau aan de straatzijde.</p> <p>De straatberm is een belangrijk landschapselement binnen de omgeving, moet daarom binnen het straatbeeld duidelijk zichtbaar blijven, en is een determinant bij het ontwerpen van de woning (bv. als onderdeel van de groenstructuur rond de woning,</p> <p>Beperkte grondnivelleringswerken rond het gebouw zijn mogelijk i.f.v. de toegankelijkheid van de woning, lichten en zichten, de aanleg van een buitenterras, e.d.</p> <p>Het grondprofiel aan de westzijde van de bouwkavel is het hoogst mogelijke grondprofiel.</p> <p>Algemeen dienen de nivelleringswerken zich te beperken tot een hoogte van +/-0.50m (behalve wat betreft het aspect voortuin zoals hiervoor geciteerd), en tot op minstens 0.50m van de eigendomsgrenzen. De overgang tussen het bestaande en ontworpen grondprofiel gebeurt door de aanleg van een hellend talud van 8/4.</p>	<p>Nihil.</p>



3.2. VERHARDINGEN

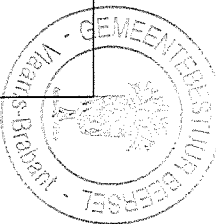
Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
<p>Om het open karakter van de omgeving te vrijwaren dient de oppervlakte aan verhardingen buiten de bouwzone beperkt.</p> <p><i>Het ingroenen van de voortuin is een positief element in het straatbeeld. Om toch enige vrijheid te laten in de aanleg van deze strook grond, in combinatie met de realisatie van de toegangen, e.d., wordt het voorschrift terzake beperkt aangepast.</i></p>	<p>ZONE VOOR TUINEN: Verhardingen moeten beperkt blijven. Dit geldt ook voor een eventueel terras. Maximale oppervlakte +/- 40m². Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden zijn mogelijk, omrand door groenaanleg, op minstens 2m van de eigendomsgrenzen. Daarbuiten dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen, en enkele hoogstambomen.</p> <p>ZONE VOOR VOORTUINEN: De inrit naar de garage wordt aangelegd met een maximale helling van 4%, over een diepte van 5m, gemeten vanaf de weggrens. De voortuin wordt voor minstens de 1/2 van het oppervlak beplant.</p>	<p>De voortuin wordt voor ongeveer de helft van het oppervlak beplant. De aanleg ervan moet het straatbeeld gunstig beïnvloeden.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de gevelmaterialen is enkel hout toegelaten. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen, en de tuinberging dient gerealiseerd op minstens 1m van de eigendomsgrenzen.</p>	<p>Nihil.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Oorspronkelijk stedenbouwkundig voorschrift	Wijziging kavel 1
<p>Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om ruime privacy te garanderen.</p>	<p>ZONE VOOR TUINEN: Op of tegen de perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).</p>	<p>Nihil.</p>



	<p>Draadafsluitingen hebben een maximale hoogte van 2meter.</p> <p>Hagen dienen beperkt tot een hoogte van +/-2m, en worden geplaatst op een 0,50m van de eigendomsgrenzen. Mits akkoord van de aanpaler kunnen hagen op de gemene perceelsgrens geplaatst worden.</p> <p>ZONE VOOR VOORTUINEN:</p> <p>Langsheen de weggrens kan een lage muur gebouwd worden als afscheiding, in dezelfde materialen als de voorgevel van het hoofdgebouw, met een hoogte van 0,50m.</p>	
--	--	--

