

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de beschikbare oppervlakte optimaal te benutten en de geplande bebouwing te laten aansluiten op de bestaande bebouwing werd geopteerd voor gekoppelde eengezinswoningen. 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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, vrij beroep, handel, 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. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen deze verkaveling dienen alle bijgebouwen binnen een bepaalde zone gebouwd te worden. Deze zone is afgebakend op het plan.	Mogelijke bestemming zijn bergplaatsen en hokken met een maximum oppervlakte van 10% van de perceelsoppervlakte. <i>Opritten en verhardingen zijn mogelijk in functie van de bereikbaarheid van de garages.</i>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling is slechts één oriëntatie, de gevel gericht naar de bestaande straat, mogelijk. Niettemin laat de oppervlakte van de percelen toe om binnen het niet bebouwde gedeelte een tuin met voldoende afscherming aan te leggen.	Deze zone dient als tuin ingericht en als dusdanig onderhouden te worden om het groen karakter van de omgeving te waarborgen. Openluchtzwembaden, tuinhuisjes , tuinpaden en opritten zijn toegelaten. <i>Tussen de woning en de zone voor bijgebouwen wordt een bouwrijpe strook van minimum 10m voorzien. Opritten kunnen enkel naast deze zone liggen (zie aanduiding op plan)</i>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om zes gekoppelde woningen op te richten. De perceelsoppervlakte en -breedte aan de straat laat dit eenvoudig toe. Deze gebouwworm laat toe om de beschikbare ruimte maximaal te benutten.	Gekoppelde bebouwingen met één blinde gevel op de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: 17m diep en tot op 3m gemeten uit de zijdelingse perceelsgrens. Te bebouwen volgens de volgende voorschriften: de voorgevel op de voorgevelbouwlijn, voorgevelbreedte minimaal 6m en maximaal volgens aanduiding op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume is vast bepaald voor alle kavels. De bebouwing sluit daardoor naadloos op elkaar aan.	GABARIT Gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: - voor de voorgevel: 5m ; 6,5m - voor de overige gevels: - tot een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel; - tot een diepte van 13m: maximaal dezelfde als die van de voorgevel; - tussen 13m en 17m diepte: maximaal 3,5m bouwhoogte. VLOERPEIL Maximum 0,3m boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het vormelijk eenvoudig karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepleistering, baksteen gevelfd, eventueel te combineren met hout of metaal. DAKVORM Tot op een diepte van 9m: een zadeldak met helling 45°, de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. De overige bouwdiepte: een plat dak. DAKBEDEKKING Pannen, leien, zink of koper, zonnepanelen zijn toegelaten.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de een berging op te richten. Bijgebouwen worden vrijstaand of gekoppeld op de perceelgrens opgericht. De zone voor bijgebouwen mag voor 10 % van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 75m ² , bebouwd worden.	De zone voor bijgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan (loten 5 en 6). Bijgebouwen binnen deze zone dienen te worden opgericht volgens de volgende voorschriften: - gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn; - overige gevels: hetzij op de perceelsgrens, hetzij op 3m afstand ervan.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 6m, voor bijgebouwen met een zadeldak en 3m voor bijgebouwen met plat dak, zodat de hoofdgebouwen op het perceel beeldbepalend blijven.	De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt (vanaf het grondpeil), gemeten tot de bovenkant van de deksteen: maximaal 3m. Gemeten tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximaal 6m. De dakvorm is vast bepaald; - voor gebouwen op de perceelsgrens: plat dak; - voor de overige gebouwen: plat of schuin dak met een maximale helling van 45°.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt naar eenheid van uitzicht tussen hoofd- en bijgebouw gestreefd. Gelijklopend materiaalgebruik is daarvoor aangewezen.	GEVELMATERIALEN Gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepleistering, baksteen geveerd, eventueel te combineren met hout of metaal. DAKVORM Gebouwen op de perceelsgrens: plat dak, de overige gebouwen met plat of schuin dak met een maximale helling van 45°. DAKBEDEKKING Pannen, leien, zink of koper, zonnepanelen zijn toegelaten.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater zullen nageleefd worden; daartoe 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 en mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het landelijk karakter van de omgeving te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het landelijk karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone voor bijgebouwen mag een beperkte tuinberging (12m²) opgericht worden op voorwaarde dat de nokhoogte beperkt blijft tot 3m en ze opgericht wordt op minimum 2m afstand uit de zijdelingse perceelsgrens en op minstens 3m uit de achtergrens van het perceel. Gevelmateriaal: hout.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen mogen worden opgericht om de privacy te garanderen.	AARD Op de perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). AFMETINGEN Draadafsluitingen: met maximale hoogte van 2m.

4. BIJKOMENDE BEPALINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder voorwaarden mag in de bouwvrije stroken een autogarage opgericht worden.	PLAATSING Binnen de strook voor bijgebouwen kan in de eerste 10m van de strook een gekoppelde autogarage opgericht worden. Maximale breedte bedraagt 3m en maximale diepte 6m. Ook binnen de zijtuinstroken is een gekoppelde autogarage toegestaan met de voorgevel ten minste 5m uit de voorgevelbouwlijn en de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn. In beide gevallen staat één zijgevel op de perceelsgrens. BOUWVOLUME Gemeten vanaf het trottoirniveau tot de boven kant van de deksteen 3m. Plat dak verplicht. BIJKOMENDE VOORWAARDEN Door de aanvrager en de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal opgericht worden, moet ondertekende verklaring worden voorgelegd waaruit blijkt dat hij: - kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager; - verklaart dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op eenzelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in harmoniërend gevelmateriaal. AANVULLENDE BEPALING VOOR CAR-PORTS Palen mogen voorzien worden tot op minimaal 0,5m uit de perceelsgrens. Het plat dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens.

