

Bijlage 1: gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Er wordt rekening gehouden met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. 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.	Loten 1 & 3: per lot één eengezinswoning in halfopen verband. Lot 2: één eengezinswoning in gesloten verband. Loten 4, 5, 6 & 7: worden uit de verkaveling gesloten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen een complementaire functie toelaat, kan dit toegestaan worden. 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, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° Artikel 4 van het RUP11.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Conform RUP11 en algemenen regelgeving.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. Het groene karakter dient gevrijwaard te blijven.	Wordt ingericht als tuinzone. De onbebouwde ruimte vanaf de achtergevellijn dient te worden ingericht als private tuin, deze zones worden benoemd als achtertuin.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit open, halfopen en gesloten bebouwing.	Halfopen en gesloten bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze inplanting biedt een voldoende ruime achteruitbouwstrook en tuinzone. De algemene bouwdieptes worden gehanteerd. Er moet rekening gehouden worden met het natuurlijke reliëf van het terrein.	De bouwlijn van het hoofdgebouw ligt vast zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Zijdelingse bouwvrije stroken van minimum 3m. <u>Bouwdiepte:</u> • Kelderniveau : maximum 15m • Gelijkvloerse verdieping : maximum 15m • Eerste verdieping : maximum 12m

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor het maximale bouwvolume moet er gekeken worden naar de maximale inplanting, de maximale toegestane kroonlijsthoogte en de maximale toegestane dakvlakhelling.	Elke woning bestaat uit een gelijkvloers en eerste verdieping, mogelijks met kelderverdieping en dakvolume. De <u>kroonlijsthoogte</u> , gemeten op de bouwlijn tussen het bestaande grondpeil en bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt maximum 7,00m. De <u>nokhoogte</u> bedraagt maximum 12 m. De <u>dakrandhoogte</u> achteraan de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximum 4,00m. Het profiel van de eerst vergunde woning bepaalt het profiel van de andere te vergunnen woningen. Zie ook het plan met de indicatieve profielen.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. 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. Besluit van de Vlaamse Regering van 16-07-2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.	De buitengevels worden opgetrokken in en de daken belegd met vrij te kiezen materialen. De woning dient zich in te passen in de omgeving. De <u>dakhelling</u> bedraagt 0° of 40°. Andere hellingsgraden zijn niet toegelaten. In geval van een plat dak dient het dakvolume te liggen binnen het maximum toegelaten gabarit. Het profiel van de eerste vergunde woning bepaalt het profiel van de tweede en derde woning . Dit opdat een minimale architecturale samenhang bekomen wordt door middel van een overeenstemmend gabarit. Platte daken kunnen ingericht worden als groendak.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient gevrijwaard te blijven.	Bebouwing en constructies worden in de voortuin ^{en zijtuin} niet toegelaten. De G/T-index van de tuinen bedraagt minimum 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de achtertuin.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de beperkte kaveloppervlakte, zijn de oppervlakten voor niet-overdekte en overdekte constructies die in toepassing van het vrijstellingsbelsuit in zij- en achtertuin zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd te groot, en dienen daarom te worden beperkt. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt tot maximaal 3,50 meter, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling. Niet overdekte constructies in zij- en achtertuin dienen te worden beperkt tot maximaal 50 m² met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin. Ze dienen te worden ingeplant op minimum 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur of -wand. van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen dienen te worden beperkt tot maximaal 25 m² per goed met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. Voor de materialen van dit bijgebouw zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout, metaal en in geval van een serre: glas. De G/T-index van de tuinen bedraagt te allen tijde minimum 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de achtertuin.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder reliëfwijzigingen worden afgravingen en ophogingen verstaan. Het gaat om een nagenoeg vlak terrein waar gerichte reliëfwijzigingen toegelaten zijn. Er dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op het bestaande maaiveld.	Er mag geen enkele reliëfwijziging worden uitgevoerd op minder dan 1 m van de perceelsgrenzen. Het huidige reliëf van het perceel dient zo goed mogelijk behouden te worden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De achteruitbouwstrook mag maximum voor 50% verhard worden. Op het perceel dient in de voortuin parkeergelegenheid voorzien te worden voor minstens 1 auto De onbebouwde ruimte tussen de straatzijde en de voorgevel van de gebouwen worden beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig te worden aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld. De groen-terreinindex van de voortuinen bedraagt minimum 0,3 ten opzichte van de totale oppervlakte van de voortuin. De zijtuinen (tussen voorgevel en achtergevel) dienen groen aangeplant te worden. De onbebouwde ruimte vanaf de achtergevellijn dient te worden ingericht als private tuin, deze zone wordt benoemd als achtertuin. De groen-terreinindex van de voortuinen bedraagt minimum 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de achtertuin.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient gevrijwaard te worden.	Op elk bebouwd perceel dient minimaal 1 hoogstammige boom per 25m² achtertuinzone voorzien te worden. Voor de loten 1 & 3 resulteert dit in 13 bomen per lot (323m² / 25). Voor lot 2 resulteert dit in 10 bomen per lot (233m² / 25). Voor de reeds aanwezige en te behouden bomen wordt er verwezen naar de plannen. Dit rekening houdend met de ligging van de bouwlijn waardoor de achtertuinzone kan variëren.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel kan worden afgesloten maar het groene karakter dient gevrijwaard te blijven.	Volgens artikel 4 van het RUP11. De afsluitingen moeten één samenhangend en esthetisch geheel vormen met de bebouwing en de tuinzones. Afsluitingen in de voortuin bestaan enkel uit hagen met een maximale hoogte van 1,20m.