

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR AANGEPASTE VERSIE)

OMGEVINGSVERGUNNING 20200893 – VERKAVELLEN VAN GRONDEN – 4 LOTEN

LANDMETER KOEN VAES

LIGGING AANVRAAG: LANGSTRAAT 49/49A/49B/49C te 2223 SCHRIEK

Afdeling 7, sectie C, perceel 475 E / 476 / 477A / 478 02D

DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 20 APRIL 2021

BESTEMMING HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	<u>Hoofdbestemming hoofdgebouw:</u> Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. <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: 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

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.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: • Bouwdiepte: max. 17m00 • Min. 3m00 van de zijdelingse perceelsgrenzen • Min. 8m00 meter uit de rooilijn en zoals aangeduid op plan • De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 8m achter de voorgevel.

VOLUME HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
	Voorgevelbreedte: Minimaal 7 meter breedte. Maximaal zoals aangeduid op het plan. Kroonlijsthoogte (gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek): • max. 6m50. • In geval dat het gebouw wordt afgewerkt met plat dak: max. 6m50 Nokhoogte (gemeten van het maaiveldniveau): Max. 11m00. Dakvorm: plat of schuin dak. Vloerpeil: max. 30 cm boven het plaatselijk maaiveldniveau
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	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). De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is. Zonnepanelen en zonneboilers toegestaan.
BIJGEBOUWEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het perceel is voldoende diep waardoor ruime bijgebouwen – onder welbepaalde condities - toegelaten zijn. Binnengrenzen zijn de zijgrenzen tussen loten 1/2/3/4 en buitengrenzen zijn de gemeenschappelijke perceelsgrenzen met loten Langstraat 47 en Langstraat 51.	Bergplaatsen, garages, carports en hokken samen max. 75 m² groot. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel op: -min. 10 m achter de achtergevelbouwlijn -min. 3 m uit de achterste perceelsgrens. -min. 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens of op de zijdelingse perceelsgrens (akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel vereist indien het bijgebouw wordt opgericht op een buitengrens in de verkaveling).

	<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. <u>Dakvorm:</u> - plat dak of schuin dak met een max. helling van 45° - bijgebouw op de perceelsgrens: plat dak verplicht. <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. Daarnaast zijn ook houten tuinhuisen 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. Het vrijstellingenbesluit kan toegepast worden.
CONSTRUCTIES IN DE ZIJTUINSTROOK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen constructies toegestaan m.u.v. een houten of metalen carport naast de bouwzone voor hoofdgebouwen.	Geen constructies toegestaan m.u.v. een houten of metalen carport: • de voorzijde min. 5 meter achter de voorgevelbouwlijn en de achterzijde niet verder dan de achtergevelbouwlijn; • af te werken over een bouwhoogte van max. 3 meter hoog; • met plat dak; • akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel noodzakelijk;
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 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

	De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en aangesloten te worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is.
VERHARDINGEN EN GROENAANLEG (NIET-BEBOUWD GEDEELTE)	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	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. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. 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.
RELIEFWIJZIGINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het terrein ligt op het niveau van de straat en het grondniveau van de naburige percelen.	Er mogen geen terreinophogingen gebeuren.
AFSLUITINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.	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. Ingeval van akkoord tussen de aanpalende eigenaars kunnen deze ook midden op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden opgericht. Houten panelen zijn ook toegelaten, maar enkel vanaf de voorgevelbouwlijn en niet t.h.v. de achterste perceelsgrens. Bovendien is voor de plaatsing van een houten afsluiting een akkoord van de aanpalende eigenaar vereist. AFMETINGEN: In de voortuinstrook: max. 1 meter hoog (geen houten afsluitingen). Vanaf de voorgevelbouwlijn max. 2 meter hoog.