

NOTA DIENST OMGEVING

Afd.	Sie.	Nr.
------	------	-----

Datum:	Aanvragers:	Dienst Omgeving: Mathieu Moyson Omgevingsambtenaar - Stedenbouwkundige
Onderwerp aanvraag	Verkavelingen – Algemeen richtlijnenkader	
Opmerkingen en standpunten	<p><u>Zoneringsgegevens</u></p> <ul style="list-style-type: none">- In woongebieden in ruime zin (woongebied, woongebieden met landelijk karakter, woonparkgebied)- In woonuitbreidingsgebied: enkel indien cfr. RUP of volledig woonuitbreidingsgebied <p><u>Standpunt</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Minimale perceelbreedtes:<ul style="list-style-type: none">o OB: 16 meter (WLK) / 15 meter (WG)o HOB: 10 metero GB: 7 meter- Voortuinstrook:<ul style="list-style-type: none">o cfr. aanpalenden, overwegend straatbeeld in onmiddellijke omgeving. Eventuele uitzonderingen i.f.v. ondiepe percelen, straatbreedte, zicht op verkeer bij afrijden perceel, etc. mits argumentatie bij aanvraago bij achteruitbouw: steeds minstens 5 metero t.o.v. 'zijstraat' min. 5 meter- Bouwvrije stroken min. 3 meter (ook t.o.v. buurtwegen, servitude, gemeenschappelijke toerit naar garage-erf, ed.);<ul style="list-style-type: none">o Als perceelbreedte OB \geq 16 m: max. bouwbreedte 3/5^{de} vd perceelbreedte- In principe gangbaar bouwprofiel (17/12/9 meter of 20 meter bij bungalowtype);<ul style="list-style-type: none">o uitzonderingen mogelijk i.f.v. bestaande vergunde toestand in de onmiddellijke omgeving (= max. 30 m in voorliggende straat) <p>→ Concreet voorstel te bespreken</p> <p>→ Nooit dieper dan de verbindinglijn tussen (vergunde) achtergevel buur op linker perceelgrens en (vergunde) achtergevel buur op rechter perceelgrens</p> <ul style="list-style-type: none">- Minimale tuindiepte:<ul style="list-style-type: none">o WG: min. 2x hoogte achtergevel hoofdvolumeo WGLK: min. 3x hoogte achtergevel hoofdvolumeo steeds min. 10m (enkel uitzondering in centrum of i.f.v. kenmerkende perceelstructuur met kleine en ondiepe percelen in de omgeving)o private tuin moet aansluiten bij en direct toegankelijk zijn vanuit de woning- Bijgebouwen:<ul style="list-style-type: none">o achtertuintuin < 160 m²: cfr. vrijstellingenbesluit (max. 40 m²), maar ten hoogste 25% van de achtertuintuino achtertuintuin > 160 m²: max. 60 m², maar ten hoogste 25% van de achtertuintuin- Garages in zijtuinstrook:<ul style="list-style-type: none">o enkel in WG (niet in WLK)o verplichte koppeling buurperceelo min. 5 meter achter voorgevellijn- Dakkapellen en dakuitbouwen:	

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Max. 1/3^e van de dakbreedte aan de voor- en zijgevel en max. 1/2^e van de dakbreedte aan de achtergevel. ○ steeds min. 1 meter afstand houden ten opzichte van weerszijde van de dakdoorbrekingen ○ het is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak, nokhoogte is lager dan die van het hoofdvolume. Streven naar uniformiteit is verplicht. <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen in voortuinstrook: <ul style="list-style-type: none"> ○ enkel strikt noodzakelijke toegangen (voor deur, garage/carport) i.f.v. vrijstellingenbesluit ○ eventueel i.f.v. (bijkomende) autostalplaats, maar totale breedte (incl. strikt noodzakelijke toegangen) beperkt tot: <ul style="list-style-type: none"> ▪ perceelbreedte < 9m: 2/3^{de} perceelbreedte ▪ perceelbreedte > 9m / < 18m: 6 meter max. ▪ perceelbreedte > 18m: 1/3^{de} perceelbreedte ○ WLK, groen straatbeeld en wijken/verkavelingen: Groene voortuin primeert altijd. Gangbaar bij halfopen en open bebouwingen is maximaal 1/3^{de} verhard (incl. strikt noodzakelijke toegangen) met steeds een totaal maximum van 6 meter aan de straatkant. Overig deel ingericht als groene tuinzone. <p><u>Bijkomende aandachtspunten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonpark: bijzondere voorwaarden BVR 'toepassing gewestplannen' → afwijkend t.o.v. algemeen standpunt ! - Max. bouwprofiel moet een woning van 'normale' grootte toelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ brutogronddopp. (gelijkvloerse laag): min. 100m² ○ brutovloeropp. (alle bouwlagen samen): min. 180m² (excl. garage) - Harmonieuze aansluiting op aanpalende gebouwen primeert en is verplicht. Dit geldt zowel voor de kroonlijsthoogte, de nokhoogte als de dakvorm. - Bij OB/HOB bouwprofiel vastleggen of aanpalende eigenaars aanvraag voor akkoord ondertekenen met de vermelding: <p><i>'akkoord met de voorgelegde plannen, zich daarbij van bewust dat dit de verplichting zal inhouden om ook op lot y met zelfde kroonlijsthoogte en dakvorm te bouwen als de woning die op lot x zal worden gebouwd. We verbinden ons er toe om deze verplichting ook bij elke overdracht van het goed aan potentiële kopers of verkrijgers van zakelijke rechten op lot y uitdrukkelijk mee te delen'</i> → ev. vergund profiel ook doorgeven bij stedenbouwkundig inlichtingen voor aanpalend perceel</p> <p>Bij de aanvraag van een verkaveling moet de aanstiplijst voor de nutsmaatschappijen worden bijgevoegd.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

De standpunten worden steeds ad hoc genomen op basis van het op dat moment beschikbare feitenmateriaal en door personen met hun specifiek professioneel perspectief. Als het feitenmateriaal echter substantieel wijzigt of andere personen vanuit hun professionaliteit nieuwe relevante perspectieven aanbrengen, kan het ingenomen standpunt ook wijzigen. Het standpunt kan nooit de resultaten van een openbaar onderzoek conditioneren of een decretaal noodzakelijk advies vervangen. Om de vergunbaarheid van een project te achterhalen wordt verwezen naar de wettelijk voorziene mogelijkheid om een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Mathieu Moyson
Omgevingsambtenaar - Stedenbouwkundige