STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN BIJSTELLING VERKAVELINGSVERGUNNING
Hovesesteenweg - Boechout

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.1 HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling is gelegen in woongebied met voornamelijk ééngezinswoningen. Daarom worden er loten gecreëerd voor ééngezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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 ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen zijn toegelaten.

1.1.2 NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

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 en dienstverlening 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
Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw zoals berging van goederen, gebruiksvoorwerpen en voertuigen. Een feitelijke	Bijgebouwen enkel toegelaten voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw.

bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen.	

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning (en/of constructies) wordt de achtertuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Privatieve tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.1 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is gekozen voor een aangesloten straatbeeld met maximaal drie bouwlagen onder een plat dak. Er is voor lot 1 A gekozen voor een standaardindeling voor gesloten bebouwingen zoals weergegeven is op profieltekening 'Maximaal gabarit'. Deze werd als dossierstuk toegevoegd bij deze aanvraag en zal gehecht worden aan de voorschriften. Lot 3 heeft hetzelfde maximaal gabarit, maar heeft een garage of carport in de zijtuinstrook.	Het verkavelingsplan en de aan deze voorschriften gehechte profieltekening 'Maximaal gabarit' bepalen het maximaal toegelaten volume.

2.1.2 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient gebouwd te worden binnen de vooropgestelde bouwzones.	Er dient gebouwd te worden binnen de vooropgestelde bouwzones voorzien in het verkavelingsplan. De maximale bouwdiepte, kroonlijsthoogte en nokhoogte voor de twee loten bedraagt: - Maximale bouwdiepte : 15,00 meter ; - Maximale kroonlijsthoogte: 10,50 meter ; - Maximale nokhoogte : 10,50 meter ; De bouwbreedte wordt vooraan het lot (straatzijde) bepaald op: - LOT 1A: 14,00 meter ; - LOT 3: 6,95 meter ; De verdere invulling van de breedte gebeurt conform het verkavelingsplan.

2.1.3 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is gekozen voor een aangesloten straatbeeld met maximaal drie bouwlagen onder een plat dak.	De maximale bouwdiepte, kroonlijsthoogte en nokhoogte voor de twee loten bedraagt: - Maximale bouwdiepte : 15,00 meter ; - Maximale kroonlijsthoogte: 10,50 meter ; - Maximale nokhoogte : 10,50 meter ; De bouwbreedte wordt vooraan het lot (straatzijde) bepaald op: - Bouwbreedte : - LOT 1A: 14,00 meter ; - LOT 3: 6,95 meter ; De verdere invulling van de breedte gebeurt conform het verkavelingsplan. Vloerpeil - Max. 0.30 meter boven straatniveau

2.1.4 VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk platte daken voor.	a) Dakvorm: Plat dak b) Materiaalgebruik Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief

De architectuur binnen deze verkaveling leidt tot een kwalitatieve woonomgeving. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. Alle gevelmaterialen en materialen moeten: - Harmoniëren met de andere gevelmaterialen van het betreffende gebouw of de gebouwengroep - Harmoniëren met veel voorkomende materialen in de omgeving - Duurzaam en blijvend kwalitatief zijn - Constructief en technisch verantwoord zijn Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering, baksteen geverfd, hout of metaal, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. Volgende materialen zijn niet toegelaten: - De materialen als uitwendige verwerkte PVC/PE/polycarbonaat/acrylaat golfplaten of beplanking, met inbegrip van imitatiegevelstenen bestaande uit PVC/PE/polycarbonaat/acrylaat golfplaten. Uitzonderingen worden toegestaan voor randafwerkingen van constructieve aard. - Cellenbeton - Ongecoat lood, ongecoat zink, ongecoat koper of ongecoate legeringen van deze materialen. DAKVORM en -BEDEKKING Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving. ~~Voor de bedekking van platte daken : dakvilt/bitumen~~ Installaties tbv groene energie (bv. zonnepanelen, zonneboilers,…) zijn toegelaten op platte daken conform de voorschriften van de Boechoutse Bouwcode. Groendaken zijn eveneens toegelaten.

2.1.5 PARKEERAANTALLEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Lot 1A heeft geen uitbouw, maar kunnen wel opteren voor een inpandige garage in de voorgevel.	Er kan voorzien worden in 1 autoparkeerplaats/entiteit Lot 1A heeft een mogelijkheid tot een inpandige garagepoort. Dit mag maximaal een halve voorgevelbreedte innemen met een totale breedte van max. 6m. Zij mogen de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming niet in het gedrang brengen.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.1 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw zoals berging van goederen, gebruiksvoorwerpen en voertuigen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen. In de zijtuinstrook van bouwlot 3 is een zone voor garage of carport voorzien, onderhevig aan de hoofdgebouwen en 5 meter achter de voorbouwlijn.	Bijgebouwen ~~en andere constructies~~ kunnen slechts voorkomen in de zones aangeduid zoals op het verkavelingsplan. Er kunnen in die zones bijgebouwen worden voorzien met een maximale gezamenlijke grootte van 40 m². De breedte van de garage/carport van lot 3, waarvoor een aparte zone is opgenomen in het verkavelingsplan: 3,00 meter ;

2.2.2 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter ten opzichte van het maaiveld, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling. In de zijtuinstrook van bouwlot 3 is een zone voor garage of carport voorzien, onderhevig aan de hoofdgebouwen en 5 meter achter de voorbouwlijn.	De totale oppervlakte van de bijgebouwen ~~en constructies~~ wordt tot een maximum van 40 m² beperkt. De bouwhoogte is maximaal 3 meter, gemeten van het grondpeil tot de bovenkant deksteen. Naast de woning van lot 3, in de zijtuinstrook, is de oprichting van een garage of carport toegelaten vanaf 5 meter achter de voorgevelbouwlijn tot de maximale achterbouwlijn, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Kenmerken garage of carport: - Voorgevel: vanaf 5m bouwdiepte (hoofdgebouw) - Diepte : max. 10 meter (= max. achtergevelbouwlijn hoofdgebouw) - Hoogte : max. 3,50 meter - Plat dak

2.2.3 VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen dienen te beantwoorden aan een esthetisch verantwoorde vorm die zich inpast in de omgeving.	Gevels, dak en buitenschrijnwerk van de bijgebouwen worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen. Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. In principe zijn alle gevelmaterialen en materialen voor het buitenschrijnwerk toelaatbaar indien ze: - Harmoniëren met de andere gevelmaterialen van het betreffende gebouw of de gebouwengroep - Harmoniëren met veel voorkomende materialen in de omgeving - Duurzaam en blijvend kwalitatief zijn - Constructief en technisch verantwoord zijn Volgende materialen worden niet toegelaten voor de uitwendige afwerking van gebouwen en constructies: - Uitwendige verwerkte PVC/PE/polycarbonaat/acrylaat golfplaten of beplanking, met inbegrip van imitatiegevelstenen bestaande uit PVC/PE/polycarbonaat/acrylaat. Uitzonderingen worden toegestaan voor randafwerkingen van constructieve aard - Cellenbeton - Ongecoat lood, ongecoat zink, ongecoat koper of ongecoate legeringen van deze materialen Gevels mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als een onderbekleding voor een groendak of een andere dakafwerking.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Waterdichte verhardingen zijn toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is. In alle andere gevallen moeten de verhardingen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.

3. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de verkaveling zoveel mogelijk te bewaren. Er wordt een beperking opgelegd voor de oppervlakte van de te verharde zone.	**Voortuin:** Voor minimaal 35% niet-afgedicht (G/T≥0,35) **Zij- en achtertuin:** Voor de verhardingen in de zij- en achtertuin blijft het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepalingen van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is' steeds van toepassing. Indien de oppervlakte van de verharding de oppervlakte van de vrijstellingsbesluit overschrijdt is volgende bepaling van toepassing: Voor minimaal 70% niet-afgedicht (G/T≥0,70). De niet-afgedichte delen van de tuinzones dienen ingegroend te worden. De verhardingen dienen zich te bevinden binnen een afstand van 30 m rond het hoofdgebouw.

3.2. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld heeft een grote visuele impact op de leefomgeving.	**Aard van de afsluitingen in de tuinzones:** Op de perceelsgrenzen mogen enkel groene scheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen) met uitzondering van: Afsluitingen van voortuinen in straten. De afscheiding in de achtertuin over een lengte van maximaal 10,00m om de privacy te garanderen. De hagen dienen te bestaan uit inheemse plantmaterialen. Afsluitingen mogen niet bestaan uit betonplaten hoger dan 0,30m of uit de niet toegelaten materialen zoals voorzien door artikel 22 van de gemeentelijke bouwcode. **Hoogte van de afsluitingen van tuinzones:** - In de voortuinen maximaal tot 2,00 meter hoogte in geval van hagen en tot maximaal 1,00 meter hoogte voor alle andere afsluitingsmaterialen. - Zij- en achtertuinen tot maximaal 2,00 meter hoogte. Hagen worden op minstens 0,50 meter van de scheidingslijn aangeplant, tenzij mits onderling akkoord van beide eigenaars.