

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

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING hoofdbouwen(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst en het perceel is te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt gopteerd voor een eengezinswoning.</p> <p>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.</p>	<p>Enkel eengezinswoning (residentieel gebruik) wordt toegelaten.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING hoofdbouwen(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Nevenbestemmingen zoals vrije beroepen en diensten zijn toegelaten, voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit en mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.</p>

1.2. BESTEMMING bijgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De kavel is voldoende groot om het wonen tot zijn recht te laten komen in het hoofdvolume.</p> <p>Het parkeren wordt bij voorkeur inpandig of in de rechterzijstrook opgevangen zodat de tuin gevrijwaard blijft van parkeren en optimaal benut kan worden als buitenruimte.</p>	<p>Er zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan.</p>

1.3. BESTEMMING niet bebouwd gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt enkel een tuin toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen</p> <p>Er moeten 2 parkeerplaatsen worden voorzien, al dan niet inpandig. Het parkeren wordt bij voorkeur inpandig of in de rechterzijstrook opgevangen zodat de tuin gevrijwaard blijft van parkeren en optimaal benut kan worden als buitenruimte.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p> <p>Om het woonvolume zo groot mogelijk te kunnen benutten is gopteerd voor de typologie van open en bebouwing met 1 of 2 volwaardige bouwlagen.</p>	<p>LOT 1 heeft reeds zijn bestemming, opslagloods, en maakt geen deel uit van de verkaveling.</p> <p>LOT 2 open bebouwing met 4 open gevels op min. afstand van 3.00m uit de perceelsgrens, zoals de inplanting weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>LOT 3 maakt geen deel uit van de verkaveling, gelegen in agrarisch gebied, en wordt mee verkocht met lot 2 gezien de oppervlakte te klein is om te bewerken als landbouwgrond.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p>BOUWLIJN De bouwlijn is zoals aangegeven op het verkavelingsplan m.n. 5.00m uit de as van de voorliggende straat</p> <p>INPLANTING Op het verkavelingsplan wordt de zones voor hoofdbouw en aanbouw vastgesteld . De afstand tot de laterale perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.</p> <p>De diepte is maximaal 12.00m op het gelijkvloers en rekening houdende met de min. afstand van 3.00m tot achterste perceelsgrens zoals ingetekend op het verkavelingsplan.</p> <p>De diepte is maximaal 12.00m op de verdieping.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - de omliggende kavels door het garanderen van normale 	<p>BOUWHOOGTE</p> <p><u>Hellend dak: (zadeldak)</u> De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 4,50m en maximaal 6,30 meter boven het niveau van de straat.</p> <p>Maximale nokhoogte 12 meter t.o.v. as van de weg. De nok bevindt zich evenwijdig aan de voorliggende weg, naar analogie met de overheersende dakvorm in de straat.</p> <p><u>Plat dak:</u> De kroonlijst en nokhoogte bedraagt minimaal 4,50m en maximaal 7,00 meter boven het niveau van de straat. (1 bouwlaag met plat dak voor hoofdvolume is niet toegelaten)</p>

<p>lichtinval, bezonning, privacy, enz.,</p> <ul style="list-style-type: none"> - de hoogte van de achtergebouwen worden beperkt zodat ze niet storend zijn voor de naburige percelen. 	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Gezien de beperkte afstand tot de achterste perceelscheiding, min. 3 meter, valt te overwegen om op de verdieping enkel bandramen op hoogte te voorzien (op hoogte +/- 1.60m vanaf vloerniveau verdieping) zodat de inkijk naar de tuin van het aanpalende perceel wordt belet maar zodat er alsnog voldoende natuurlijk licht in de kamers binnenkomt en de kamers voldoende kunnen worden verlucht.</p> <p>VLOERPEIL Maximaal 0,30 m boven het straatniveau.</p>
---	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt een architecturale vrijheid ingebouwd voor zover deze kadert binnen het omliggend woonweefsel.</p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Dat betekent dat het initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten komen. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel een onderling samenhangend geheel vormen.</p> <p>Het hoofdmateriaal dient uit gevelsteen of pleisterwerk te bestaan, andere materialen kunnen beperkt als architecturaal accent.</p> <p>In- en uitsprongen aan het bouwvolume zijn toegelaten voor zover ze het concept en de aanpalende bebouwingen niet ondermijnen (maximaal 0,80 meter). Deze uitsprongen kunnen daarom enkel aanvaard worden voor beperkte balkons, luifels, inkompartijen en voor zover ze architecturaal verantwoord worden.</p> <p>DAKVORM Vrij te kiezen: zadeldak of plat dak</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN / CARPORTS

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>De inplanting van de carport kan alleen gebeuren in de rechter zijtuinstrook en dit op min. 1.00m en max. 3.00m achter de voorgevellijn.</p>	<p>Gezien de beperkte afmetingen van de tuinzone in woongebied gelegen, en tevens de zijdelingse ligging van de tuinzone, kunnen geen vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan. Eventuele garage of tuinberging dienen inpandig te worden voorzien.</p> <p>Carport: De oppervlakte van de carport is beperkt tot 20 m².</p> <p>Inplanting: Binnen de voorziene zijtuinstrook aan de rechterzijde van de bouwzone kan op lot 2 maximaal één carport (volledig open constructie) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Indien de carport in de zijdelingse strook wordt ingeplant op minder dan 1,00m van de perceelsgrens is het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) vereist.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de carport wordt beperkt tot 3 meter zodat het open karakter van de woonstraat behouden blijft.</p>	<p>BOUWHOOGTE</p> <p>Garage en/of tuinberging : N.V.T. gezien de garage en/of tuinberging inpandig in de woning moeten worden voorzien.</p> <p>Carport: Slechts 1 bouwlaag is toegelaten. Maximale kroonlijsthoogte van 3 m</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit heeft geen toelichting.</p>	<p>DAKVORM</p> <p>Garage / tuinberging: N.V.T. Carport: plat dak</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen (maximaal 30 m²), mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN EN TERREINAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Reliëfwijziging t.h.v. de perceelscheiding tussen lot 1 en lot 2 is toegestaan en dit om de toegankelijkheid van de opslagloods te vrijwaren. Om de eventuele eerder beperkte hoogteverschillen op te vangen kan men het plaatsen van een keerwand overwegen. Deze wand dient te worden uitgevoerd in degelijke materialen met als zichtbare zijde een afwerking in beton met groenscherm of bekleding met hout of gevelsteen.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Al de groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag stedenbouwkundige vergunning.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Alle verhardingen buiten de bouwzones dienen beperkt te worden.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient eensluitend aan het hoofdgebouw te worden aangelegd.</p> <p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter</p>

	<p>toelaatbaar is). Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Buiten de bouwzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.</p>
--	---

3.3. VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de linker zijtuin mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Gesloten afsluitingen en/of hagen die zich voor de voorbouwlijn bevinden hebben een maximale hoogte van 1 m voor de verkeersveiligheid.</p>	<p>AARD en AFMETINGEN</p> <p>Afsluitingen moeten in principe uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Gesloten afsluitingen en/of hagen die zich voor de voorbouwlijn bevinden hebben een maximale hoogte van 1 m. Open afsluitingen van paal en draad of draadgaas mogen uitgevoerd met een max. hoogte van 2.00m.</p> <p>Achter de voorbouwlijn mogen groenafsluitingen of gesloten afsluitingen worden uitgevoerd met een maximale hoogte van 2,00m.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen over beperkte lengte toegestaan worden als mandelige afsluiting om de privacy te garanderen.</p> <p>Betonplaten zijn niet toegelaten.</p>