

2234- STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR
EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.1. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen. 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.	Lot 1: Projectgrond, bestemming wonen in combinatie met diensten of handel. Voor loten 2 t.e.m. 7: Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.2. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
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'.	Voor loten 2 t.e.m. 7: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totaal maximale vloeroppervlakte van 100m ² - Parkeerbehoefte: op te vangen op eigen terrein - Publiciteit: beperkt tot vrijstelling van vergunningsplicht

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
De bestemming van eventuele bijgebouwen dient complementair te zijn aan de woonfunctie.	Bergingen (tuinmateriaal, houtopslag), stallen (bvb. Kippen, honden, schapen, ...), carports en garages.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.1. TYPOLOGIE

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Er wordt geopteerd voor dezelfde bouwtypes die voorkomen in het straatbeeld.	<p>Lot 1: Projectgrond, typologie uit te werken in stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Voor loten 2 t.e.m. 7: Grondgebonden ééngezinswoningen in halfopen bouwvorm. Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling.</p>

2.1.2. INPLANTING

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
De inplanting van de bouwvolumes wordt bepaald door de inplantingen van de gebouwen op de aanpalende percelen en door het straatbeeld.	<p>Lot 1: Binnen het grafisch aangegeven "zone voor projectbouw", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De vrijstaande zijgevels op 5,00m van de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Voor loten 2 t.e.m. 7: Binnen het grafisch aangegeven "zone voor hoofdgebouwen", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Voor de halfopen bebouwing is minimaal één zijgevel een volledig gesloten gevel. De vrijstaande zijgevels op 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens.</p>

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<p>Er wordt een maximaal gabarit vastgelegd waarbinnen ontworpen kan worden.</p>	<p>Voor lot 1: maximale bouwbreedte en -diepte volgens aanduiding op het verkavelingsplan. Dakvorm: Vrij.</p> <p>Het peil van het gelijkvloers wordt voorzien zoals aangegeven op de terreinprofielen.</p> <p>Voor loten 2 t.e.m.5: Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> - max. 17m op het gelijkvloers - max. 12m op de verdieping Bouwbreedte: maximale bouwbreedte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</p>

	<p>Bouwhoogte: maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst in de zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Dakvorm: Vrij, doch in harmonie met de omgeving en aansluitend op aanpalende daken.</p> <p>Bij hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none">- dakhelling: max. 45°- kroonlijsthoogte: max. 6,00m t.o.v. het vloerpeil gelijkvloers- nokhoogte: max. 12,0m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers <p>Bij plat dak:</p> <ul style="list-style-type: none">- kroonlijsthoogte: max. 6,50m t.o.v. het vloerpeil gelijkvloers <p>Plat dak voor de zone voor gelijkvloerse uitbouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. Het peil van het gelijkvloers wordt voorzien zoals aangegeven op de terreinprofielen.</p> <p>Voor loten 6 t.e.m. 7:</p> <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none">- max. 17m op het gelijkvloers- max. 12m op de verdieping <p>Bouwbreedte: maximale bouwbreedte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte: maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst in de zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Dakvorm: Vrij, doch in harmonie met de omgeving en aansluitend op aanpalende daken.</p> <p>Bij hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none">- dakhelling: max. 45°- kroonlijsthoogte: max. 4,50m t.o.v. het vloerpeil gelijkvloers- nokhoogte: max. 10,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers <p>Bij plat dak:</p> <ul style="list-style-type: none">- kroonlijsthoogte: max. 6,50m t.o.v. het vloerpeil gelijkvloers <p>Plat dak voor de zone voor gelijkvloerse uitbouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. Het peil van het gelijkvloers wordt voorzien zoals aangegeven op de terreinprofielen.</p>
--	---

2.1.4. VERSCHIJNINGSVORM

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat het omliggende landschap (bebouwd en onbebouwd) dient respectvol benaderd te worden. Er wordt erg veel belang gehecht aan een gepaste verschijningsvorm en schaal.	Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat het omliggende landschap (bebouwd en onbebouwd) dient respectvol benaderd te worden. Er wordt erg veel belang gehecht aan een gepaste verschijningsvorm en schaal. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.1. INPLANTING

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
	Bijgebouwen kunnen worden opgericht in de achtertuinzone mits vrijwaring van 1m t.o.v. de perceelsgrenzen. Mits het schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar kunnen bijgebouwen ook op de perceelsgrens worden toegestaan. Er mogen vrijstaande bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 20% van de oppervlakte van de achtertuinzone met een max. van 50m ² per lot worden opgericht. In de zijtuinzone zijn carports toegestaan binnen de zone aangegeven op het verkavelingsplan. Oprichten van constructies in de voortuinzone is niet toegestaan.

2.2.2. BOUWVOLUME

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Hoogte: - Max. 1 bouwlaag met een dakrandhoogte van maximaal 3,50m. Dakvorm: - Vrij, maar passend in de omgeving.

2.2.3. VERSCHIJNINGSVORM

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming. Het omliggende landschap (bebouwd en onbebouwd) dient respectvol benaderd te worden. Er wordt erg veel belang gehecht aan een gepaste verschijningsvorm en schaal.	De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. GEVELMATERIALEN Vrij, doch gepast binnen de omgeving en in harmonie met het hoofdvolume. DAKVORM Vrij binnen het maximale bouwvolume, doch gepast binnen de omgeving in harmonie met het hoofdvolume.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Van de voortuin mag max. 50% van de oppervlakte verhard worden met waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de inritten en terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Verhardingen in de achtertuin worden tot een minimum beperkt en aangelegd in hoofdzakelijk waterdoorlatende materialen met een maximum oppervlakte tot 10% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone. I.f.v. de inpassing van een private buitenruimte wordt beperkt niet waterdoorlatende verharding toegelaten tot een maximum oppervlakte van 30m ² .

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
--------------------	--------------------

Er kan respectvol worden ingespeeld op de reeds aanwezige natuurlijke glooiing van het terrein.	Reliëfaanpassingen zijn beperkt tot de inplanting van de gebouwen. Zie profielen. Voor het overige is slechts een lichte nivellering van het huidige maaiveld toegestaan rond de gebouwen. De inrit naar de woning is max. 3m breed ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein. De bestaande talud moet maximaal behouden blijven en mag enkel voor deze inrit onderbroken worden. Het pad naar de voordeur zal aan de inrit gekoppeld worden.
---	--

3.2. VERHARDINGEN

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De oppervlakte van de tuinberging is begrepen in de oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen. Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten hout of metaal.

3.4. AFSLUITINGEN

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>

<p>Bij het plaatsen van de afsluitingen dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het burgerlijk wetboek en met de plaatselijke gebruiken wat afstanden en hoogtes betreft.</p>	<p>AARD</p> <p><i>Vegetatieve afsluitingen (hagen):</i> Hagen dienen ingeplant te worden op 50cm van de perceelsgrens. Alleen bij schriftelijk akkoord van beide eigenaars van de percelen met de gemeenschappelijke grens mag de haag op de perceelsgrens ingeplant worden. Hagen mogen max. 2,00m hoog zijn in de zijtuin- en achtertuinzone en 1,00m hoog in de voortuinzone. Draad met metalen, kunststof of houten palen met klimplantbegroeiing wordt beschouwd als haag.</p> <p><i>Niet-vegetatieve afsluitingen:</i> De volgende niet-vegetatieve afsluitingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draad met metalen, kunststof of houten palen zonder begroeiing - Metalen hekwerk, houten panelen, schanskorven - muur in metselwerk. De maximale lengte achter de achtergevellijn is beperkt tot 6m. - betonplaten en PVC-panelen zijn niet toegelaten.
	<p>In de zij- en achtertuinzone mogen niet-vegetatieve afsluitingen op de perceelsgrens maximum 2,00m hoog zijn en maximum 1,00m in de voortuinzone.</p>