PROVINCIE ANTWERPEN

Gemeente **: Dessel**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW (OMGEVINGSAANVRAAG)

Van grond gelegen te **Dessel – Diel**

Kadastrale ligging : Afdeling - sectie : D - nummers 122/R3 en 122/A3

Loten 1 t.e.m. 6 te verkavelen.

Lot 7 grond voor elektriciteitscabine Fluvius, en lot 8 achterliggende grond gelegen in agrarisch gebied behoren niet tot de verkaveling.

Referentie omgevingsloket OMV :
Projectnaam : D122 Diel-Scheperstraat

Stedenbouwkundige voorschriften

Advies schepencollege gemeente Dessel.

VOORSCHRIFTEN KAVELS BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING
Gemeente Dessel , Sectie D, nummers 122/R3 en 122/A3 -Loten 1 t.e.m. 6.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving van het perceel wordt vooral gekenmerkt door open bebouwingen. Meergezinswoningen zijn ongewenst in een landelijke omgeving, daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulp-behoevenden 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 een ééngezinswoning met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten.

1.1. B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Bijkomende verkeer genererende activiteiten zijn in deze woonomgeving bijgevolg ongewenst. De verkaveling wordt daarom in hoofdzaak bestemd voor woningen.	Hoofdbestemming = wonen, ééngezinswoningen Nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie, het parkeergebeuren en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen. Handel en horeca zijn uitgesloten als nevenbestemming.
Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten indien zij voldoen aan de voorschriften. Met complementaire functies wordt bedoeld alle zelfstandige diensten die de draagkracht van de verkaveling en omgeving niet overschrijden. Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoeve zijn toegelaten, de zogenaamde zorgwoning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. 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.	Nevenfuncties, complementair aan het wonen (ruimtes voor vrije beroepen, burelen, e.d.) kunnen worden toegelaten voor zover zij niet meer dan 30% van het bewoonbaar oppervlak beslaan bij percelen < 250m² en niet meer dan 50% van het bewoonbaar oppervlak beslaan bij percelen > 250m². *De bewoonbare oppervlakte is de som van de oppervlakte per bouwlaag van de ruimte, hoger dan 1,50m, gemeten tussen de buitenmuren. De verdeling van binnenruimtes worden gemeten tot het midden van de binnenmuur* 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.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningbijgebouwen zouden liggen in het woongebied waarvan maximaal 75 m² mag bebouwd worden. Alle kavels moeten voorzien worden van een autostaanplaats. Dit kan in de vorm van een (inpandige) garage of al dan niet overdekte autostaanplaats in de zijtuinstrook. Inpandige garages worden zoveel mogelijk gegroepeerd (per 2) voorzien zodat de opritten ook gekoppeld kunnen worden.	Bijgebouwen als constructie met functies zoals garages, bergplaatsen, hokken en tuinhuisjes zijn mogelijk waarvan de gezamelijke oppervlakte maximum 75 m² mag beslaan. ***Carport/ garage*** In de zijtuinstrook kan een gekoppelde carport/garage opgericht worden. Gebouwen in de zijtuinstroken voor het stallen van een voertuig zijn toegelaten. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing. ***Inpandige garage*** Een inpandige garage is toegestaan, doch niet verplicht..

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet-bebouwd gedeelte van een kavel omvat het gedeelte van de kavel dat niet ingenomen wordt door hoofd - en bijgebouwen. Er worden tuinen toegestaan om het residentiële karakter te waarborgen (inbegrip van openluchtzwembaden).	Aard : Private tuinen. Omvang : het volledige niet-bebouwde deel van het perceel.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het goed is gelegen langs de weg Diel, de omgeving is gekenmerkt door percelen in open bebouwing, daarom wordt gekozen voor een open bebouwingsvorm.	Open bebouwing voor de loten 1 t.e.m. 6, met de zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijgrenzen van het perceel en zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten en inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de gehele omgeving. Ze zorgen voor een bewust gewild ritme. De voorgevelbouwlijn is gelegen op 13 m uit de wegas van de Diel en zoals aangeduid op het plan. Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Deze inplantingszone is de maximale inschrijving.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld met een totale diepte van 17.00 m : --de voorgevelbouwlijn ligt zoals aangeduid op het verkavelingsplan; --er dient een voortuinstrook met een minimumafstand van 6m te zijn tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn en dit over de volledige breedte van de woning. <u>Bouwvrije zijtuinstroken</u> Vrijstaande zijgevels van een vrijstaande bebouwing liggen op minimum 3 m afstand van de zijgrenzen, zoals aangeduid op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de omgeving. Er ontstaat een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving. De volumes van de hoofdgebouwen kunnen onderling verschillen teneinde een gevarieerde invulling van de verkaveling te bekomen. Door een kroonlijsthoogte toe te laten van 7m zijn grotere plafondhoogtes mogelijk in functie van meer woonkwaliteit, lichtinval en eventueel gemengd ruimtegebruik. Hoogtes worden gemeten vanaf het maaiveldpeil.	Bij ***vrijstaande bebouwing*** voorziet men een kavelbreedte van minimum 15 meter met een minimale voorgevelbreedte van 9 meter en een maximum zoals weergegeven op het verkavelingsplan. *Bouwdiepte zadeldak* Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 17m Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 13m Dakverdieping bij zadeldak: maximaal 9m *Kroonlijsthoogte zadeldak* Maximaal 7m *Nokhoogte zadeldak* Maximaal 11m *Bouwdiepte plat dak* Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 15m Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 15m of Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 17m Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 13m *Hoogte plat dak* Maximaal 7m **Geveluitbouwen** Geveluitbouwen zijn toegelaten buiten het opgelegde gabarit: • aan de voorgevel; • met een max. bouwdiepte van 0,50m t.o.v. het geldende gabarit; • vanaf 1m t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel; • vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2,50m hoog; • te beperken tot max. 40% van de opp. van de betrokken gevel; • de uitbouwen mogen niet binnen de 1m van de stoeprand komen. **Dakuitbouwen en dakkapellen** zijn toegelaten buiten het geldende gabarit onder volgende voorwaarden: • ze worden ingeplant op 1m van de dakrand, de nok of een andere dakuitbouw binnen dezelfde wooneenheid; • bij dakkapellen is de hoogte beperkt tot 2/3 van de gerealiseerde nokhoogte; • aan de voorgevel bedraagt de totale breedte van de dakdoorbrekingen van 1 gebouw maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak. Aan de achterzijde dient de totale breedte van dakkapel(len) of dakuitbouw(en) beperkt tot maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak; • de breedte van één dakdoorbreking is beperkt tot maximaal 6m; • naastliggende dakterrassen moeten een onderlinge afstand van ten minste 2m behouden; • het betreft een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak; • de borstwering mag maximum op 0,40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand is kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan archtecturale vrijheid wordt voorzien. Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen moet in harmonie zijn met het karakter en uitzicht van de omgeving.	<u>GEVELMATERIALEN</u> Vrij te kiezen Zolang het om eigentijdse, esthetische en duurzame materialen gaat : betonpanelen en golfplaten zijn dan ook uitgesloten. De gebouwen worden opgetrokken in esthetisch verantwoorde duurzame materialen. Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen moet in harmonie zijn met het karakter en uitzicht van de omgeving. <u>DAKVORM</u> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. <u>DAKMATERIALEN :</u> Vrij te kiezen De voorziening van zonnepanelen op hellende daken en platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een openheid te creëren tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen is er een tuinzone van minimum 10 meter tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie (tuinberging, fietsenberging, poolhouse, serre, …) mogen voorzien worden. Het bijgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals is aangeduid op het verkavelingsplan. Het is bovendien op te richten na of gelijktijdig met hoofdgebouw.	*<u>INPLANTING</u>* Minimale afstand ten opzichte van de zone voor hoofdgebouwen: 10m *<u>AFMETINGEN</u>* De zone voor bijgebouwen mag voor 10% van de perceeloppervlakte, met een maximum van 75m², bebouwd worden. Maximum kroonlijsthoogte: 3,5m *<u>DAKVORM</u>* Gebouwen op de perceelsgrens: plat dak Gebouwen vanaf 3m afstand van de perceelsgrenzen: plat dak schuin dak met maximum helling van 45° *<u>MATERIAAL</u>* Alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels In de zijtuinstrook kan een gekoppelde carport/garage opgericht worden. Gebouwen in de zijtuinstroken voor het stallen van een voertuig zijn toegelaten. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.
Binnen de zone voor hoofdgebouwen mogen steeds uitbouwen gerealiseerd worden.	Een veranda, overdekt terras of iets soortgelijks kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden.

	De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds Bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. De maximale hoogte bedraagt 3,5m, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening, hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	De gewestelijke verordening, hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Het niet bebouwde gedeelte omvat het gedeelte van de kavel dat niet ingnomen is door het hoofdgebouw en de afzonderlijke bijgebouwen. Het kan worden ingedeeld in verschillende zones :

3.1. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinzones zijn verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuin- of toegangspad, een oprit naar een autostaanplaats of een terras. Het is binnen de tuinzones onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.	**Verharding** • enkel de noodzakelijke verharding naar een autostaanplaats of een toegang en tuinpaden zijn toegelaten; • maximale breedte van de oprit naar een autostaanplaats: 3m; • maximale breedte van een toegangspad naar voordeur of tuinpad: 1,50m; • indien er een nevenbestemming in de woning wordt opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden mits een grondige motivering; • alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, …. en daar onmiddellijk kunnen bezinken; • indien het weginrichtingsplan geen restricties oplegt en het verkavelingsplan geen toegangsweg tot het perceel voorziet mag de plaats van de toegang en oprit vrij gekozen worden. **Terras** Bij percelen kleiner dan 300m² bedraagt de oppervlakte van het terras maximum 10% van de perceelsoppervlakte. Voor percelen groter dan 300m² geldt het vrijstellingsbesluit

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.	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. Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies. Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 “Goederen” in het Burgerlijk Wetboek:
Omdat zwembaden deel uitmaken van de normale tuinuitrusting kunnen deze onder specifieke voorwaarden aanvaard worden als ze de privacy niet in het gedrang brengen. Een ingebouwd zwembad of zwemvijver zijn toegestaan als ze de tuinfunctie ondersteunen.	In de tuinzone is een ingebouwd zwembad of (zwem)vijver op minimaal 2m van de perceelsgrenzen, op minimaal 2m achter de zone.
Een ondergrondse parkeergarage, toegankelijk van de openbare weg, zijn niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Deze zouden het straatbeeld te veel verstoren.	Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan. Een ondergrondse kelderverdieping enkel toegankelijk vanuit de woning is wel toegelaten. Deze kelder moet verplicht ingeplant worden binnen de voorziene strook voor hoofdgebouwen

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privecy te garanderen	Draadafsluiting (al dan niet begroeid), houten tuinafsluiting of hagen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1,00m in de voortuin en maximaal 2,00m in de zij- en achtertuin. Betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten.