

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

Dossier nr.: 2022122393
Aanvrager: Market Luc

/ aantal kavels: 4 / Gemeente Diepenbeek

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Datum: 2023.01.11 11:38:42 CET

Functie: Omgevingsambtenaar

Locatie: DIEPENBEEK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aard van de omliggende woningen en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meer-gezinswoningen te maken.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning (cfr. de Vlaamse Codex) toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p>De hoofdbestemming: residentieel gebruik - eengezinswoning</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 HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Publiciteits- en naamborden zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none">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, max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte.3° slechts 1 nevenfunctie per lot4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, dierenhok, tuinhuis, garage of overkapping</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	<p>Private tuinen</p> <p>Binnen de voorziene voortuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.</p> <p>Paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar enkel een minimale verharding is toegelaten</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor:	Lot 1 : vrijstaande woning met verplichte bouwvrije zijtuinstroken.
Verkavelingsaanvraag voor 4 bouwpercelen voor open bebouwing.	Lot 2 : vrijstaande woning met verplichte bouwvrije zijtuinstroken.
Loten A, B en C worden onttrokken aan de verkaveling.	Lot 3 : vrijstaande woning met verplichte bouwvrije zijtuinstroken.
	Lot 4 : vrijstaande woning met verplichte bouwvrije zijtuinstroken.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen 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>Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevels op 12 m uit de as van de weg.</p> <p>De eventuele vrijblijvende gevels op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend en/of plat dak.	<p>BOUWDIEPTE</p> <p>Vrijstaande bebouwing (loten 1, 2, 3 en 4):</p> <p>Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 m</p> <p>Bouwdiepte verdieping: maximaal 14 m</p>
Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.	<p>GABARIT</p> <p>Bouwhoogte 2 bouwlagen onder de kroonlijst met een max. kroonlijsthoogte van 6,50 m.</p>
Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.	<p>Rekening houden met de kroonlijst- en nokhoogte van de omliggende bebouwing.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels</p>	<p><u>GEVELMATERIALEN</u> Hoofdmateriaal : baksteen of andere volwaardige en duurzame gevelmaterialen</p> <p><u>DAKVORM</u> Vrij Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.</p> <p><u>DAKMATERIALEN</u> Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten in het dakvlak</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vrijstaande bijgebouwen bevinden zich in de tuinzone en fungeren daar als garage/berging.</p>	<p>De inplanting van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten binnen de 30m van de vergunde woning, op minimum 1m achter de toegelaten achtergevel van de hoofdconstructie en op minimum 1m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens. Bij bebouwing tegen het aanpalende perceel is het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte van de som van de oppervlakte van de bijgebouwen wordt berekend aan 5 m² /are van de oppervlakte van het perceel met een maximale totale oppervlakte van 20 m².</p> <p>Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p> <p>Dakvorm is aangepast aan de omgeving en minstens passend bij het hoofdgebouw</p>	<p><u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Totaaloppervlakte: maximaal 40 m². Voor lot 4 maximaal 20m² Totale hoogte : max. 3,5 m Dakvorm : cf. hoofdgebouw of plat</p> <p><u>Carports</u> Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte. Bij inplanting op de perceelsgrens is de goedkeuring van de aangrenzende buur vereist.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet 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 voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform gemeentelijke verordening van 17 juni 1999 en het B.V.I.R. van 1 oktober 2004</p> <p>Kelders of ondergrondse garages mogen niet op de riolering worden aangesloten.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving optimaal te bewaren. Inritten voor garages of parkeerplaatsen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegelaten indien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn; indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de Ministeriële omzendbrief dd. 10.09.1965 (gewijzigd door MO 25-6-1970 en MO 8-3-1971) inzake de afritten; indien ze reeds in het straatbeeld aanwezig zijn en indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied.</p>	<p>Maximale oppervlakte van verhardingen en open constructies (terrassen, zwembaden, vijvers, paden,...) in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 80 m² (noodzakelijke toegang van 3m breedte tot een vergunde autostalplaats niet inbegrepen).</p> <p>Inritten breedte maximum 3m.</p> <p>Ter hoogte van de inrit van ieder bebouwd perceel wordt er door de gemeente tussen de wegrand en de rooilijn, over een breedte van maximum 4 lopende meter gemeten langs de wegrand, een strook in waterdoorlatende betonstraatstenen aangelegd. De bouwheer is hiervoor een retributie van 40,00 euro/m² verschuldigd.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn toegelaten.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden en dat vertaalt zich eveneens in de voortuinzone, die het straatbeeld afwerkt op waardige wijze, met voldoende aandacht voor groenelementen, beplanting en zo min mogelijk versterking.	Alle groenelementen zoals bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. De voortuininrichting bestaat uit 1 inrit en max. 1 autostandplaats uit waterdoorlatende materialen. Minimum 40% van de voortuinzone is groen ingericht met beplanting.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen over een beperkte lengte (max. 30m van woning) en hoogte (max. 2m) toegestaan worden om de privacy te garanderen.	<u>AARD</u> De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met inheemse hagen of draad met klimop. Andere duurzame materialen kunnen binnen de 30m van de vergunde woning voorzien worden tegen de perceelsgrenzen. <u>AFMETINGEN</u> Afsluitingen achter de voorgevel: max. 2m hoogte Afsluitingen voor de voorgevel: max. 1m hoogte

