

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE VERKAVELINGSWIJZIGING KALLO – DIJKGRAVENSTRAAT- LOTEN 49 T.E.M. 56

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Daarom 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing 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, handel, horeca, dienstverlening en ambacht 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, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m ² . 3° wonen op gelijkvloers verplicht

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestaande typologie blijft behouden, m.a.w. blijven 2 bouwblokken van 4 woningen voorzien	Loten 49 – 52 – 53 – 56: halfopen woningbouw Loten 50 – 51 – 54 – 55: gesloten woningbouw

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Voorgevel bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst.	- zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

<ul style="list-style-type: none"> - Bouwrijke zijdelingse stroken: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken. - Gevelbreedte: breedte van de voorgevel - Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel. 	<ul style="list-style-type: none"> - min. 3m tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan. - zoals aangeduid op het verkavelingsplan. - de max. diepte der gebouwen wordt beperkt tot 15m op het gelijkvloers en 12m op verdieping (min.10m).
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft. - Pas: niveau 	GESLOTEN- EN HALF-OPEN BEBOUWING: <ul style="list-style-type: none"> - tussen 5,60m en 6,40m deze kan herleid worden tot min. 3.50m mits het indienen van een gezamenlijke bouwaanvraag of het bijvoegen van een geregistreerde overeenkomst tussen de aanpalende eigenaars. - Kroonlijsthoogte is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp. - de pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet hoger dan 0,35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Materialen: materialen waarin de woning zal opgetrokken worden. - Dakvorm: vorm van het dak - Balkon: open uitbouw aan de verdieping van een gebouw 	MATERIALEN <ul style="list-style-type: none"> - gekoppelde gebouwen vormen architectonisch één geheel (zullen eventueel gezamenlijk opgericht worden). - de gemene muren in de groepswoningbouw worden ontdubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie. - de gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantw. materialen. - de daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen - zonnepanelen zijn toegelaten GESLOTEN- EN HALF-OPEN BEBOUWING <ul style="list-style-type: none"> - hellende daken (helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn. - de dakhelling is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp. - het voorste en/of achterste dakvlak mag doorschieten zonder dat de dakhelling wijzigt - in het achterste dakvlak zijn enkel dakvlakramen toegelaten BALKONS, STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2 m. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden

	<p>onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad, de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak. - standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 40 cm achter het gevelvlak. - bij kroonlijsthoogte hoger dan 4 m zijn achteraan geen standvensters toegelaten.
--	---

2.1.E. PRIVATE GARAGE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Garage / bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> - garages onder het niveau van de straat zijn verboden - minimum één per wooneenheid - garages worden voorzien in de hoofdbouw, opgericht op 6m achter de rooilijn zodat er voldoende parkeerruimte voor de garage vrij blijft.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - tuininfrastructuur: inrichting van de tuin 	<ul style="list-style-type: none"> - zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de perceelsgrens. - de gezamenlijke oppervlakte van een tuinhuisje, serre,... is beperkt tot 40m² - voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout. - Verhardingen (terrassen, zwembad, ...) zijn toegelaten met een maximum oppervlakte van 20m² en op minimum 1,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen (verharding inbegrepen). - de tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt.
inrichting van de voortuin	<ul style="list-style-type: none"> - In deze strook is het verboden constructies en verhardingen op te richten met uitzondering van de strikt nodige toegangen tot de woning en een oprit tot de garage => max. 1/3 van de perceelsbreedte in het algemeen en max. 4m indien deze perceelsbreedte minder is dan 9m

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Efscheidingen: afsluitingen tussen de erven	<ul style="list-style-type: none">- Bij gekoppelde bebouwing mag in het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel, de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen.- Afsluitingen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte).- De straatafsluiting mag max. 0,70 m hoog bedragen: enkel doorlevende hagen eventueel gesteund met voetmuurtjes of draadversterking.

4. INFRASTRUCTUUR OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Infrastructuur = verlichtingspaal, nutsvoorzieningen, boordstenen, bomen, parkeerplaatsen.....	<p>Als er aan de bestaande infrastructuur wijzigingen moeten aangebracht worden:</p> <ul style="list-style-type: none">- dient dit tijdig aangevraagd ;- alle kosten die uit de eventuele aanvraag voortvloeien, zijn ten laste van de aanvrager ; <p>Het is evenwel de bedoeling dat de huidige infrastructuur in zijn huidige vorm behouden dient te blijven.</p>