

Referentie omgevingsloket: OMV_2022067010
Referentie gemeente: OMV/V/2022/6
Projectnaam omgevingsloket: Verkaveling Baaistraat Ransberg
Projectnaam gemeente: het verkavelen van 1 lot voor open bebouwing
Ligging: afdeling 2 sectie A nr. 275B

VOORSCHRIFTEN Lot 1

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld (de rode inkleuring is slechts een typevoorbeeld).

Voorschrift

De maximaal bebouwbare oppervlakte zoals aangegeven op het inplantingsplan met een zijdelingse bouwvrije strook van 4m.

Volume

Toelichting

Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.

Het bebouwbare oppervlakte en de voorgevelbreedte is voldoende groot.

Voorschrift

De bouwdiepte bedraagt maximum 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. Vloerpeil maximum 30 cm boven de as van de weg.

Een in pandige garage of carport binnen de max. bebouwbare opp. wordt verplicht. Deze is rechtstreeks toegankelijk in de voorgevel en bevindt zich op het gelijkvloerse nivo.

Ondergrondse toegangen naar een kelder zijn niet toegelaten.

Nokhoogte

Toelichting

Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.

Voorschrift

Dakhelling tussen 30° en 45° met een max. nokhoogte van 11m t.o.v. het vloerpeil.

De noklijn ligt evenwijdig met de voorgevel t.o.v. de straat.

Bij een plat dak dient dus steeds een afwijking aangevraagd (en gemotiveerd) te worden.

Kroonlijsthoogte

Vergunde voorschriften

Ondertekend door Dominique Hayen (Signatu
Datum: 2022.09.21 13:52:05 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Kristof Mollu (Signature)
Datum: 2022.09.21 14:58:24 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: CSSIGN

Dominique Hayen
Algemeen directeur

Kristof Mollu
Burgemeester

Toelichting

Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.

Voorschrift

Kroonlijsthoogte bij hellend dak minimaal 4m50 en maximaal 6m t.o.v. vloerpeil.
Voor de gelijkvloerse uitbouw achter de 12m bouwdiepte geldt een maximale kroonlijsthoogte van 3m50 t.o.v. het vloerpeil.

Dakuitvoering

Toelichting

In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.

Voorschrift

De dakhelling is gelegen tussen 30° en 45° met een max. nokhoogte van 11m t.o.v. het vloerpeil. De noklijn ligt evenwijdig met de voorgevel t.o.v. de straat.
Bij een plat dak dient dus steeds een afwijking aangevraagd te worden.
De gelijkvloerse meerdiepte t.o.v. de verdieping mag, onder geen enkele voorwaarde, op de verdieping ingericht of gebruikt worden als terras.

Type gebouw

Toelichting

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'.

Voorschrift

Open bebouwing zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan.

Materiaalgebruik

Toelichting

In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.

Voorschrift

Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Inplanting

Toelichting

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld (de rode inkleuring is slechts een typevoorbeeld). Deze inplanting biedt een voldoende ruime achteruitbouwstrook en tuinzone.

De inplanting van de woning dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande woonlint rechts.

Voorschrift

De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan; nl. op 4m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De rechtergevel van de woning dient te starten op 4m van de rechter perceelsgrens.

Aantal bouwlagen

Toelichting

Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.

Voorschrift

Het hoofdgebouw telt maximaal twee volwaardige bouwlagen.

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Er werd gekeken naar en rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.

Voorschrift

Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Er werd gekeken naar en rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.

Voorschrift

In de zijdelingse stroken mag geen schakelelement worden opgetrokken. Alle uitbouwen aan de woning liggen binnen de max. toegelaten bebouwbare oppervlakten.

Terrassen

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.

Voorschrift

Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximum 40m² en minstens 4m van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd. Waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting

Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Voorschrift

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten. 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. De nevenactiviteit heeft een beperkte impact op de mobiliteit. De bijkomende mobiliteit dient opgevangen te worden op eigen perceel.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.

Voorschrift

Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Er wordt enkel een toegangspad naar de voordeur van max. 1m50 toegelaten en een oprit naar de garage of carport van max. 3m breedte (of max. 6m breedte indien er binnen de max. bebouwbare opp. 2 wagens (naast elkaar) kunnen gestald worden). Indien 1 wagen wordt gestald binnen het volume van de woning, mag er aansluitend aan en toegankelijk vanuit de oprit, max. 1 extra parkeerplaats voorzien worden in de voortuin.

Verhardingen naar een carport en/of garage zijn enkel toegestaan in de voortuin.

Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden.

Alle verhardingen dienen omrand te worden met groenaanleg en aangelegd te worden op min. 50cm afstand van de perceelsgrenzen.

In functie van een nevenactiviteit kan de verhardingsgraad in de voortuin voorhoogd worden. Extra verhardingen in de voortuin zijn steeds vergunningsplichtig en mogen de draagkracht van het perceel niet overschrijden.

Groenaanleg

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift

Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Constructies

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift

Deze zone is vrij van alle bebouwing.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.

Voorschrift

Verhardingen zijn enkel toegestaan voor toegangspad naar de voordeur met een max. breedte van 1m50 of tuinpaden met een max. breedte van 1m. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Groenaanleg

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift

Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden en tuinpaden. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Constructies

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift

Deze zone is vrij van alle bebouwing.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.

Voorschrift

Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden en tuinpaden. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Tuinpaden kunnen aangelegd worden tot een max. breedte van 1m.

Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximum 40m² en minstens 4m van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Een ingegraven of op de grond geplaatst zwembad/-vijver met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 30m² en een maximale hoogte van 1.50m is toegelaten in de achtertuin.

Alle verhardingen dienen gelegen te zijn binnen de 50m vanaf de voorste perceelsgrens.

Groenaanleg

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Herstellen van de lokale biodiversiteit en ondertekende bomencharter (collegebeslissing 20/04/2020)

Voorschrift

Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden en tuinpaden. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Er dienen min. 2 (laagstammige) fruitbomen aangeplant te worden, gecombineerd met gevarieerde beplanting.

De aanplant moet gebeuren met plantgoed, minimum plantmaat 10/12, rekening houdende met de wettelijke plantafstanden van minimum 2 meter ten opzichte van elke perceelsgrens. De nieuwe bomen moeten aangeplant in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de uitvoering van de bouwwerken van de woning. De bomen moet worden beschermd tegen beschadiging door grazers of maaiwerken. Bij uitval van de aangeplante bomen dienen deze het eerstvolgende plantseizoen door een nieuwe hoogstammige boom te worden vervangen. De eigenaar van lot 1 is er in elk geval toe gehouden op het perceel uit de aanvraag minimum 2 (laagstammige) fruitbomen tot volle wasdom te verzorgen.

Constructies

Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift

Een tuinhuis of ander losstaand bijgebouw (serre, poolhouse..) is toegelaten met een totale max. oppervlakte van 40m². Het bijgebouw is volledig gelegen binnen de 50m (woongebied) vanaf de voorste perceelsgrens en met een bouwlijn van de voorgevel die een min. afstand van 5m heeft t.o.v. de achtergevel van de woning.

Het bijgebouw mag niet dienstig zijn als garage of carport.

Een inplanting al dan niet gekoppeld op de grens is slechts mogelijk mits schriftelijk akkoord van aanpalende eigenaar(s). In het andere geval is een inplanting mogelijk op min. 1m van de perceelsgrens.

De constructie heeft een totale hoogte van max. 3m50 en is opgericht in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Alle constructies dienen gelegen te zijn binnen de 50m vanaf de voorste perceelsgrens.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting

Om de privacy te garanderen kunnen over een beperkte afstand afsluitingen geplaatst worden.

Voorschrift

In de achtertuin en zijtuin bestaat de afsluiting van het terrein uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0.40m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 1m hoogte.

Het plaatsen van een gesloten afsluiting in zij- of achtertuin d.m.v. panelen of plastic/niet

doorzichtig gaas tegen een draadafsluiting is niet toegelaten. In de voortuin mag een gesloten afsluiting met een maximum hoogte van 1m geplaatst worden. Een open afsluiting in de voortuin mag maximum 2m hoog zijn. Een toegangspoort of hek, geplaatst tussen twee kolommen met een maximum hoogte van 2,50m is eveneens toegelaten.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Reliëfwijzigingen

Toelichting

Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven.

Voorschrift

Reliëfwijzigingen worden tot een min. beperkt. Enkel tussen de rooilijn en voorgevel kan het maaiveld aangepast worden i.f.v. de toegang tot de woning.

Bij reliëfwijzigingen dient aandacht besteed te worden aan de aansluiting op aanpalende percelen waarbij op min. 1m van de perceelgrenzen het bestaande maaiveld behouden blijft.

VOORSCHRIFTEN Lot 2

Lot 2 is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De voorschriften die voortvloeien uit het gewestplan blijven integraal van toepassing.

Door zijn bestemming is dit perceel niet bebouwbaar voor woningbouw.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting

Om het nieuwe kavel lot 1 te laten integreren in omgeving dient een groene afsluiting geplaatst te worden.

Voorschrift

Verplichte uitvoering van een groen scherm tussen loten 1 en 2:

Tussen loten 1 en 2 dient er een haagstructuur aangeplant te worden op lot 2. De haag wordt aangeplant over de volledige lengte van de gemene grens tussen beide loten beginnend vanaf de bouwlijn op lot 1. De haag heeft een max. hoogte van 2m en heeft een afstand van 50cm van de perceelsgrens.

Bij uitval van de haag of een deel ervan dient deze het eerstvolgende plantseizoen door een nieuwe haagstructuur te worden vervangen. De eigenaar van lot 2 is er in elk geval toe gehouden de haagstructuur als groen scherm in stand te houden.