STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in de Groendreef te Kluisbergen.

Kadastraal gekend als Kluisbergen, 2e afdeling, sectie A, perceel 608K, 608L, 608M, 608N, 608R, 608P, 610K, 610L, 610M, 610N, 610R en 610P.

Halfopen ééngezinswoningen

I. Bestemmingsvoorschriften

I.1. Bouwzone

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
De bouwzone is telkens bestemd voor de oprichting van ééngezinswoningen, onder de vorm van halfopen ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwonen. In de woning kan een beperkte complementaire functies worden toegelaten, zoals kantoor, handel, vrije beroepen en dienstverlening mits aan volgende voorwaarden voldaan is: - De woonfunctie blijft de hoofdfunctie - De complementaire functie is ondergeschikt aan het wonen: de oppervlakte bestemd voor het wonen is groter dan deze bestemd voor de complementaire functie . Per ééngezinswoning dienen er min. 2 private parkeerplaatsen per woonentiteit te worden voorzien.	Op het gelijkvloers kan een complementaire functie ingericht worden met kantoor, handel, vrije beroepen en/of dienstverlening. De overige bouwlagen worden ingericht in functie van het wonen.

I.2. Voor- en zijtuinzone

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Deze zone is bestemd voor de inrichting van een voor- en zijtuinzone. De zone bevindt zich aansluitend aan de bouwzone - en wordt begrensd door (1) de voorste gevellijn en de voorste perceelsgrens (2) de achterste gevellijn en (3) de zijdelingse perceelsgrens of maximaal 3.50m ten opzichte van de zijgevellijn.	

I.3. Achtertuinzone

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Deze zone is bestemd voor de inrichting van een achtertuinzone. De zone bevindt zich aansluitend aan de bouwzone met een strikt minimum van 8m tot de achterste perceelsgrens.	

II. Inrichtingsvoorschriften

II.1. Bouwzone

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<u>Typologie</u> Binnen deze bouwzone kan telkens één halfopen ééngezinswoning worden opgericht met een maximale breedte en diepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bij gekoppelde woningen dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw harmonieus aan te sluiten op de eerstvergunde woning van het bouwblok.	
<u>Inplanting</u> De inplanting van het hoofdgebouw en een eventuele achterliggende aanbouw dient zich te situeren binnen de bouwzone cfr. het inplantingsplan. De voorbouwlijn van de bouwzone op het grafisch plan dient hierbij te worden gevolgd, maar niet over de gehele lengte. De zone wordt niet verplicht volledig volgebouwd.	
<u>Bouwdiepte en -volume</u> De ééngezinswoning (incl. uitbouwen) kent een maximale gelijkvloerse bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bij het bouwen dient rekening gehouden te worden dat de achtertuinzone een minimale diepte kent van 8 meter tot de achterste perceelsgrens. Het hoofdgebouw heeft op de verdieping een maximale diepte van 10,00 meter. De achtergevel op de verdieping mag zich op minimum 10,00 meter van de achterste perceelsgrens bevinden. De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdiep en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6,5m. Er worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten onder de kroonlijst. Een zadeldak is verplicht. Bij gekoppelde woningen dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw harmonieus aan te sluiten op de eerstvergunde woning van het bouwblok. Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,20 m t.a.v. het vloerpeil. Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping ligt maximaal 0,35m boven straatniveau. Een kelder is mogelijk onder het gelijkvloers.	De volledige ééngezinswoning, incl. uitbouwen dient zich binnen de bouwzone te bevinden. De kelderverdieping wordt ingezet in functie van bergruimte.

Verschijningsvorm
De gevels worden opgetrokken in baksteen in een lichte kleur. De kleur van het gekozen materiaal wijkt niet af van de courante kleuren in de omgeving. De materialen van het dak bestaan uit donkere leien, pannen of andere esthetische materialen.

Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de eerstvergunde woning te worden gevolgd.

Dakuitbouwen en standvensters worden beperkt tot maximaal 1/3 van het dakoppervlak.

Duurzaamheid
Alle constructies moeten opgetrokken worden met 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. Eventueel zichtbaar blijvende blinde gevels worden door de laatst aanbouwende afgewerkt.

Alle maatregelen (bv. zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, worden toegelaten.

II.2. Voor- en zijtuinzone

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Bijgebouwen Algemeen: Er wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten binnen deze zone met een maximale oppervlakte van 21m². De constructie heeft geen gesloten wandvlakken (vb. open carport). Inplanting: Het open bijgebouw wordt ingeplant in de zijtuinstrook en kan tot tegen de perceelsgrens gebouwd worden. Het bijgebouw bevindt zich minimaal 9m van de perceelsgrens t.a.v. Groendreef en minimaal 6m t.a.v. Brugzavel (de zijtuinstroken) en dient zich minstens 3,00 meter terug te trekken ten opzichte van het voorgevelvlak van het hoofdgebouw. Aanpalende bijgebouwen dienen binnen hetzelfde voorgevelvlak te liggen. Bouwvolume: Er wordt 1 bouwlaag toegelaten met een maximale totale hoogte van 3,2m. Het dak heeft een helling van 0° tot 30°.	
Verhardingen Binnen de voor- en zijtuinzone zijn verhardingen toegestaan in functie van toegangspaden en oprit met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m². Maximaal 20m² van dit totaal mag in niet-waterdoorlatende verharding worden uitgevoerd. De vermelde oppervlakten zijn exclusief de oppervlakte van het bijgebouw.	

Reliëfwijzigingen Aanzienlijke reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.	Het gaat om een relatief vlak terrein waardoor het creëren van reliëfwijzigingen niet wenselijk is.
Perceelsafsluitingen: De voorste perceelsgrens wordt verplicht afgesloten met een levendige haag met een maximale hoogte van 1m. De andere perceelsgrenzen worden verplicht afgesloten met een levendige haag met een draadafsluiting.	

II.3. Achtertuinzone

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Bijgebouwen Algemeen: Er wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten binnen deze zone met een maximale oppervlakte van 12m^2. Inplanting: Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuinzone op minstens 1,00 meter van de achterste perceelsgrens en (1) ofwel op de zijdelingse perceelsgrens, gekoppeld aan de bijgebouwen van de aanpalende buur in het bouwblok (2) ofwel tot tegen de bestaande scheidingsmuren op de perceelsgrens (3) ofwel op minstens 1,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het bijgebouw bevindt zich eveneens minimaal 16,00m van de perceelsgrens t.a.v. Groendreef en minimaal 6,OOm t.a.v. Brugzavel. Van deze bepaling kan worden afgeweken wanneer er op het perceel geen andere inplanting voor het bijgebouw mogelijk blijkt. Bouwvolume: Er wordt 1 bouwlaag toegelaten met een maximale totale hoogte van 3,50m. Het dak heeft een helling van 0° tot 30°.	
Verhardingen en niet-overdekte constructies Binnen de tuinzone zijn verhardingen en niet-overdekte constructies toegestaan in functie van toegangspaden, terrassen en zwembaden met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 25m^2.	
Reliëfwijzigingen Aanzienlijke reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.	Het gaat om een relatief vlak terrein waardoor het creëren van reliëfwijzigingen niet wenselijk is.
Perceelsafsluitingen: Beginnend vanaf de achtergevel mag de perceelsgrens met de gekoppelde buur worden afgesloten met een dichte muur van maximaal 4,00 meter lang en 2,00 meter hoog. De andere perceelsgrenzen worden afgesloten met een levendige haag met een draadafsluiting.	