

in rood gewijzigd

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving zijn voldoende voorzieningen voorhanden. De kavel laat binnen zijn ruimtelijke context geen mogelijkheid tot een meergezinswoning. Voorzieningen voor 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.	Huidige aanvraag voorziet in het hernieuwen van een inmiddels vervallen verkavelingsvergunning voor één lot van de oorspronkelijke verkaveling. Het 'te verkavelen' perceel is gelegen binnen de grenzen van een 'woongebied' en dient voor de oprichting van een ééngezinswoning in halfopen bebouwing.

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 diensten en vrije beroepen zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 50m² 2° de complementaire functie beslaat maximaal 50% van de totale vergunde vloeroppervlakte van het gelijkvloers.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ten einde de woon- en belevingskwaliteit te waarborgen, en de tuinen een zo groen mogelijke bestemming te geven, kan de bestemming van een bijgebouw enkel maar aansluiten bij de woonfunctie.	De bestemming van een bijgebouw/ de bijgebouwen kan enkel een inrichtingselement van de tuin horende bij de woonfunctie zijn, zoals b.v. een tuinberging, schuurtje, kippenhok, serre, poolhouse, ... Een garage of carport als bijgebouw in de achtertuin is niet toegelaten. De autostaanplaats dient verplicht binnen de zone voor het hoofdgebouw gerealiseerd te worden. In het/de bijgebouw(en) zijn handel, ambacht, nijverheid of stockage met professionele doeleinden niet toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde gedeelten van het lot binnen de verkaveling dienen een zo groen en onverhard mogelijk karakter aan te nemen.	Tuinen worden als privaat gedeelte ingericht en afgeboord met bij voorkeur een tuinhaag, of anders een geplastificeerde vlechtdraad of houten schutsel. Een openluchtzwembad, tuinpaden en een verharde oprit en toegang naar het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn toegestaan, kaderend binnen de regelgeving van het vrijstellingsbesluit.

1.4. PARKEREN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de tuin zo groen mogelijk en de verharde oppervlakten zo minimaal mogelijk te houden, is het verplicht om de autostaanplaats binnen de zone voor het hoofdgebouw te voorzien.	Er dient verplicht autostalplaats voorzien te worden binnen de zone voor het hoofdgebouw. Deze autostalplaats kan uitgevoerd worden als open overdekte constructie of als inpandige garage.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'HalfOpen Bebouwing'. Eén der gevels dient opgericht te worden tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens.	'HalfOpen Bebouwing' met één gevel tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Lichten en zichten, rookkanalen, utiliteitskokers en dergelijke zijn in deze gevel verboden. Elke bouwheer dient uitdrukkelijk afstand te doen van zijn recht op muurovername ten overstaan van zijn nabuur. De op te richten woningen en bijgebouwen dienen volledig losstaande en autonome constructies te zijn die volledig op het eigen lot opgetrokken worden. Er kan niet 'te paard' gebouwd worden. Dit geldt ook voor de fundering

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor het hoofdgebouw wordt op het verkavelingsplan afgebeeld in rode kleur. De bouwrijpe voortuin- en zijtuinstroken hebben vaste en/of minimale maatvoeringen. De breedte en diepte van het hoofdgebouw zijn variabel binnen de gestelde minima en maxima.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : maximaal 10,92m breed. De minimale bouwbreedte bedraagt 7m. De maximale bouwdiepte bedraagt 17m, de minimale bouwdiepte bedraagt 10m. De voorgevel dient ingeplant te worden zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is gesitueerd op 6m achter de rooilijn.

	De rechter zijgevel dient op minimum 3m afstand van de perceelsgrens opgericht te worden. De linker zijgevel dient verplicht tegen de linker zijdelingse perceelsgrens aan ingeplant te worden.
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het profiel in het verkavelingsdossier (2 volwaardige bouwlagen met daarboven zadeldak 45°) is het verplicht te volgen gabarit, met de kroonlijsthoogte op 6,50m en de nokhoogte op 11,50m. Behoudens indien de links belendende woning reeds vergund of uitgevoerd zou zijn, in welk geval aangesloten dient te worden bij dit profiel.	GABARIT De dakbasis van het hellend dak is 9 meter. kroonlijsthoogte: 6,50m nokhoogte: 11,00m dakhelling zadeldak: 45°, nok evenwijdig aan voorgevelbouwlijn Van voormelde maatvoering kan niet afgeweken worden, behoudens indien het profiel van de links aanpalende woning reeds bepaald (uitgevoerd) zou zijn. In het geval de woning op het linkse kadastrale perceel 114/Z reeds opgetrokken, of vergund, zou zijn, dient men het profiel van deze woning aan te houden voor wat betreft dakhelling, kroonlijst- en nokhoogte. Een plat dak is eveneens toegelaten, met kroonlijsthoogte op 6,50m, op de woningaanbouwen op een bouwdiepte van 13,00 m De bouwlagen dienen getrapt uitgevoerd te worden. De 1° bouwlaag kan de volledige diepte benutten, de 2° bouwlaag mag maximaal 13m diep zijn. VLOERPEIL Max. 0,30 meter boven straatniveau van de voorliggende weg. Kroonlijsthoogte 6,50m tot een bouwdiepte van 13m gemeten uit de voorgevel, overige bouwdiepte kroonlijsthoogte max. 3,50 m.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt het principe van halfopen bebouwing toegepast. Toepassing van dit type veronderstelt enige uniformiteit van het globale geheel. Dit wil zeggen dat de nieuw op te richten woning binnen zijn verschijningsvorm niet afwijkend mag zijn tegenover de eventueel reeds opgerichte woning op het belendend perceel.	MATERIALEN Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel decoratief te combineren met hout, natuursteen of metaal met een maximum van 20% van de totale geveloppervlakte. Bedekking van schuine daken: pannen, (kunst-)leien, riet, zink of koper. Bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, tegels, grind of groene daken. DAKVORM In het zadeldak kunnen dakkapellen of dakinsnijdingen voorzien worden indien zij niet meer dan 2/3de van de bouwbreedte in beslag nemen. Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten.

2.1.E. AUTOSTALPLAATS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de tuin zo groen mogelijk en de verharde oppervlakten zo minimaal mogelijk te houden, is het verplicht om de autostaanplaats binnen de zone voor het hoofdgebouw te voorzien en dit op een zo kort mogelijke afstand vanaf de rooilijn.	De autostalplaats dient minimum één wagen te kunnen stallen en dit binnen de zone voor het hoofdgebouw. De stalplaats kan binnen het volume van het hoofdgebouw uitgevoerd worden, of erbuiten (maar steeds binnen de op het verkavelingsplan vastgestelde zone voor het hoofdgebouw). De autostalplaats dient bereikbaar te zijn binnen de kortst mogelijke afstand vanaf de rooilijn om de verhardingsgraad van het perceel zo laag mogelijk te houden.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende woon- en belevingskwaliteit naar de aanpalende burens toe en op het eigen perceel te creëren, dienen bijgebouwen voldoende ver van de perceelsgrenzen of het hoofdgebouw ingeplant te worden.	Bijgebouwen dienen ingeplant te worden binnen de daartoe bestemde zone in de achtertuin, en dit volgens de regels daartoe opgenomen in het vrijstellingsbesluit, of, indien gekozen wordt voor een bijgebouw tegen de perceelsgrens aan, dan moet de muur tegen de perceelsgrens uitgevoerd worden in gevelmetselwerk (geen snelbouwstenen) en volledig (inclusief fundering) geplaatst worden op eigen terrein.

2.2.B. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de tuin zo groen mogelijk en de verharde oppervlakten zo minimaal mogelijk te houden, is het verplicht om de bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen samen te beperken tot maximaal 40m².	De gecumuleerde bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 40m².

2.2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en dienen beperkt te worden in omvang om voldoende open ruimte op het perceel te behouden.	Indien een bijgebouw tegen een perceelsgrens aan uitgevoerd wordt, is de bouwhoogte beperkt tot maximum 3 meter. Indien een bijgebouw uitgevoerd wordt op minimum 3 meter afstand van elke perceelsgrens is een kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter mogelijk met toepassing van een hellend dak (met uitsluiting van een lessenaarsdak).

2.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen dienen een harmonieus geheel te vormen samen met het hoofdgebouw, binnen éénzelfde architectuur.	MATERIALEN Zie hoofdgebouw. of in hout Indien een bijgebouw uitgevoerd wordt tegen een perceelsgrens aan dient men deze 'wachtgevel' uit te voeren in metselwerk met gevelstenen. Alle andere gevels dienen een esthetisch verantwoorde afwerking te hebben (b.v. in gevelsteenmetselwerk, hout, zink, ...). Gevels welke niet bedoeld zijn om gekoppeld uit te voeren (tegen de perceelsgrens aan) mogen niet uitgevoerd worden met ruwbouwmaterialen (b.v. snelbouwstenen). Gevels welke tegen de perceelsgrens aan opgericht worden dienen verplicht uitgevoerd te worden in gevelmetselwerk (geen snelbouwstenen) en volledig (inclusief fundering) geplaatst worden op eigen terrein. DAKVORM Bijgebouwen welke tegen de perceelsgrens aan opgericht worden dienen verplicht afgewerkt te worden met een plat dak. Bijgebouwen welke op minimum 3m afstand van elke perceelsgrens opgericht worden mogen uitgevoerd worden met een plat dak of hellend dak, met uitsluiting van een lossonaardak.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein is relatief vlak en er zijn slechts zeer beperkte nivelleringswerken nodig om de kavel naar het ontworpen profiel te brengen.	Reliëfwijzigingen worden beperkt tot diegene die strikt noodzakelijk zijn om het terrein te egaliseren en aan te werken naar de vloerplas van het hoofdgebouw.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een zo groen mogelijk karakter te behouden worden verhardingen slechts in beperkte mate toegestaan.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot een toegang tot het hoofdgebouw, bijgebouw(en), een terras en een toerit tot de autostalplaats. Deze voorzieningen moeten omrand worden door groenaanleg.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen dienen de perceelsgrenzen afgesloten te worden met een afsluiting.	AARD Tuinen worden als privaat gedeelte ingericht en afgeboord met bij voorkeur een tuinhaag, of anders een geplastificeerde vlechtdraad. In de voortuinstrook zijn afsluitingen verboden, behoudens haagjes met een maximale hoogte van 0,80 meter welke wel zijn toegelaten. AFMETINGEN Draadafsluitingen, schutsels en hagen: maximaal 2,00 meter hoogte. afsluitingen in de voortuin moeten volledig waterpasseerbaar zijn (geen betonplint e.d.)