

AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Elzenstraat 41 (lot 1), 2381 Ravels
13048A0412/00P000

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. De verkaveling situeert zich aan de rand van de woonkern van dorpsdeel 'Weelde', overwegend gekenmerkt door bebouwing met vrijstaande eengezinswoningen. De verkaveling omvat 1 kavel die bestemd is voor het oprichten van 1 vrijstaande eengezinswoning. Het landelijk karakter van de omgeving dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Bestemming: eengezinswoningen en zorgwoningen (conform de decretale bepalingen) worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan er ingericht worden als nevenbestemming. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.	Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie mag maximum 1/3 ^{de} van de gebouwde vloeroppervlakte van de woning in beslag nemen (onder dak niet meegerekend) met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² . 3° de complementaire functie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeershinder- en parkeerhinder. De vigerende reglementering van de gemeente zal worden toegepast. 4° de uitvoerder van de complementaire functie moet de bewoner van deze woning zijn. 5° horeca, handel en ambacht zijn niet toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen voorzien te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Bestemming: woningbijgebouwen dewelke functioneel aansluiten op de residentiële woonfunctie (bv. tuinberging, poolhouse, fietsenstalling,...). Garages, carports en werkplaatsen zijn niet toegestaan.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het landelijk karakter te behouden worden de niet-bebouwde gedeelten als tuin aangelegd en gehandhaafd. Enkel verhardingen als toegang naar de gebouwen worden toegestaan. Terrassen, zwembaden, zwembijvers, siervijvers en houten tuinhuisen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden en een geheel vormen met de tuin.	Private tuinen. Inrichtingselementen onder voorwaarden (rubriek 3.3).

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling situeert zich aan de rand van de woonkern van dorpsdeel 'Weelde', overwegend gekenmerkt door bebouwing met vrijstaande eengezinswoning. De verkaveling omvat 1 kavel die bestemd is voor het oprichten van 1 vrijstaande eengezinswoning.	Vrijstaande bebouwing met zichtgevels op minimaal 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdgebouwen worden ingeplant binnen de zone voor hoofdgebouwen, conform de gangbare regelgeving en de bebouwing op de omliggende kavels. Binnen de zone voor hoofdgebouwen dient verplicht een overdekte autostaanplaats te worden voorzien zodoende de voor- en zijtuinstroken volledig bouwvrij te behouden en zo het open karakter van de verkaveling te garanderen.	Bij het verkavelingsontwerp wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: - de ontworpen bouwlijn ligt op minimaal 12 m uit de as van de weg, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp; - zichtgevels: op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens; - voorgevel: wordt ingeplant op de voorgevelbouwlijn met een breedte van minimaal 10 m en maximaal 11,20 m; - bouwdiepte: minimaal 9 m en maximaal 17 m vanaf de voorgevelbouwlijn. <u>Overdekte autostaanplaatsen:</u> Een autogarage of carport dient verplicht te worden opgenomen binnen de zone voor hoofdgebouwen. Een autogarage mag inpandig voorzien worden ter hoogte van de voorgevelbouwlijn maar dient 5 m achteruit geplaatst te worden ten opzichte van deze voorgevelbouwlijn indien de autogarage niet inpandig voorzien wordt. Ook indien er gekozen wordt voor een carport dient deze 5 m achteruit geplaatst te worden ten opzichte van de voorgevelbouwlijn. Er zijn geen constructies toegelaten in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwvolumes, zowel wat betreft omvang als hoogte. Het bouwvolume in de verkaveling is daarom enigszins vrij te kiezen. De percelen liggen op ongeveer dezelfde hoogte als de weg.	GABARIT Bouwdiepte minimaal 9 m en maximaal 17 m Vanaf de voorgevelbouwlijn tot een diepte van 17 m: - kroonlijsthoogte of dakrand maximum 7 m boven het maaiveld; - totale maximumhoogte: 11,50 m boven het maaiveld; - dakhelling: vrij te kiezen binnen het maximale bouwprofiel. Zowel platte als schuine daken zijn toegelaten.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het straatbeeld vertoont een gevarieerde vorm van stijlen en gebruikte materialen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien. Het verdient steeds de aanbeveling van platte daken te voorzien van een groendak.	GEVELMATERIALEN Alle gevels in gevelsteen, al dan niet geverfd, of sierbepleistering, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen de maximumoppervlakte van 25 % van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. DAKMATERIALEN Voor de bedekking van schuine daken: pannen, (kunst)leien, riet. Voor de bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, kunststof, tegels, grind, groene daken. DAKVORM HOOFDGEBOUW De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabarit wordt gerespecteerd. - schuine daken: met een helling van maximaal 60°; - platte daken: zijn toegestaan zowel op het gelijkvloers als op de verdieping met een maximumhoogte van 7 m boven het maaiveld. Maximumhoogte: 11,50 m vanaf het maaiveld. BOUWHOOOGTE HOOFDGEBOUW De woningen mogen maximaal 2 bouwlagen en een dakvolume bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. Een gedeeltelijke derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is niet toegelaten. DAKKAPELLEN a) Gevallen waarin oprichting is toegelaten: - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten; - op het driehoekige dakvlak van een schilddak: verboden; - op het voorste dakvlak: toegelaten indien de dakhelling 30° overschrijdt; b) Plaats van oprichting: - op minimum 1 m afstand van zijgevel; - maximumbreedte: 1/3^{de} van de gerealiseerde totale gevelbreedte met een maximumbreedte van 3 m per dakkapel en een onderlinge afstand van minimum 1 m; - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de gerealiseerde dakhoogte van het hoofdgebouw.

	VERANDAS Indien een veranda gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor hoofdgebouwen. BALKONS/DAKERRASSEN Balkons of dakterrassen zijn verboden. UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK a) Uit de voorgevel: verboden. b) Uit de zijgevel: alle uitprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken bevinden. VLOERPEIL Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt minimaal 30,96 mTAW.
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling situeert zich aan de rand van de woonkern van dorpsdeel 'Weelde', overwegend gekenmerkt door bebouwing met vrijstaande eengezinswoningen en eventuele bijgebouwen. De verkaveling omvat 1 kavels die bestemd is voor het oprichten van 1 vrijstaande eengezinswoning met een zone voor bijgebouwen.	Vrijstaande bebouwing met zichtgevels op minimaal 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp. De bijgebouwen dienen in een soortgelijke bouwstijl en met soortgelijke materialen als het hoofdgebouw opgericht te worden teneinde één architecturaal geheel te vormen.

2.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen worden ingeplant binnen de zone voor bijgebouwen, conform de gangbare regelgeving en de bebouwing op de omliggende kavels. Binnen de zone voor hoofdgebouwen diende reeds verplicht een overdekte autostaanplaats te worden voorzien zodoende de voor- en zijtuinstroken volledig bouwvrij te behouden en zo het open karakter van de verkaveling te garanderen. De oprichting van een garage, carport of werkplaats binnen de zone voor bijgebouwen is niet toegestaan. Verder dient het groene karakter van de verkaveling en de locatie van de verkaveling optimaal gevrijwaard te worden. De zone voor bijgebouwen bevindt zich zoals gebruikelijk achteraan het perceel, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.	Bij het verkavelingsontwerp wordt de zone voor bijgebouwen vastgesteld: - de ontworpen bouwlijn ligt op minimaal 10 m uit de achtergevelbouwlijn van de zone voor hoofdgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp; - zichtgevels: op minimum 3 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens; - bouwdiepte: volledig binnen de zone voor bijgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp. De totale oppervlakte van alle bijgebouwen, inclusief houten tuinhuisje(s) en andere overdekte constructies, dient beperkt te blijven tot maximaal 10% van de perceelsoppervlakte. Bijgebouwen dienen na of gelijktijdig met het hoofdgebouw te worden opgericht. Garages, carports en werkplaatsen zijn niet toegestaan.

2.2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,50 m, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend blijven voor de verkaveling.	- kroonlijsthoogte of dakrand minimum 2 m en maximum 3,50 m boven het maaiveld; - totale maximumhoogte: 4,50 m; - zowel platte als schuine daken zijn toegestaan.

2.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Het gebruik van zogenaamde 'zeecontainers' als bijgebouw is uitdrukkelijk verboden. GEVELMATERIALEN Het bijgebouw dient met dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw te worden uitgevoerd. DAKMATERIALEN Voor de bedekking van schuine daken: pannen, (kunst)leien, riet. Voor de bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, kunststof, tegels, grind, groene daken. DAKVORM Zowel platte als schuine daken zijn toegestaan met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m en een totale maximumhoogte van 4,50 m, steeds boven het maaiveld. VLOERPEIL Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt minimaal 30,96 mTAW.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Indien de verharde grondoppervlakte groter is dan 40 m² dienen de verhardingen aangelegd te worden in water-doorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van terrassen (max. 40 m²) mits afwatering naar de tuin en onmiddellijke bezinking. Opvang van hemelwater voor herbruik of vertraagde infiltratie is toegestaan.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.0. RUIMTEGEBRUIK

Dit artikel heeft betrekking op het niet-bebouwde gedeelte. De totaal toegestane verharde oppervlakte, inclusief de grondoppervlakte van het hoofdgebouw, bijgebouwen, tuinhuizen, terrassen, verhardingen, opritten, zwembaden, zwembijvers en siervijvers, bedraagt maximaal 40% van de perceelsoppervlakte.

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Ophogingen tot onder het vloerpeil zijn toegestaan. Langs de perceelsgrenzen moet het maaiveld aansluiten op de hoogte van het maaiveld van de aanpalende percelen en de straat. Beperkte reliëfwijzigingen ten behoeve van de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening zijn steeds toegelaten. De maximale diepte voor bovengrondse infiltratievoorzieningen bedraagt 50 cm-mv.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Rekening houdend met de perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden, met uitzondering van noodzakelijke toegangen, terras, zwembad, zwembijver, siervijver, bijgebouw en/of tuinhuis. Zwembaden, zwembijvers, siervijvers en houten tuinhuisen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden en een geheel vormen met de tuin.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en opritten mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Terrassen hebben een maximale oppervlakte van 40 m² buiten de bouwstrook. De verhardingen (met uitzondering van de terrassen) dienen beperkt te blijven tot de toegang naar de gebouwen. De totaal toegestane verharde oppervlakte, inclusief de grondoppervlakte van het hoofdgebouw, bijgebouwen, tuinhuisen, terrassen, verhardingen, opritten, zwembaden, zwembijvers en siervijvers, bedraagt maximaal 40% van de perceelsoppervlakte. Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 40% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen of opritten. Het creëren van bijkomende parkeerplaatsen, behalve op de oprit, is niet toegelaten.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene en open karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Autogarages en/of carports zijn niet toegelaten in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken noch in de zone voor bijgebouwen.	Het niet-bebouwd gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Zie ook artikel 3.0. <u>Bouwvrije stroken:</u> In de voor- en zijtuinstroken zijn geen constructies toegelaten en dient de verharding beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. <u>Tuinhuisen :</u> Zie artikel 2.2. <u>Zwembaden :</u> In de achtertuin is een openlucht zwembad, zwembijver of siervijver toegelaten op minimum 2 m afstand van de perceelsgrenzen en met een maximale oppervlakte van 40 m². <u>Overdekte autostaanplaatsen:</u> Een autogarage of carport dient verplicht te worden opgenomen binnen de zone voor hoofdgebouwen. Een autogarage mag inpandig voorzien worden ter hoogte van de voorgevelbouwlijn maar dient 5 m achteruit geplaatst te worden ten opzichte van deze voorgevelbouwlijn indien de autogarage niet inpandig voorzien wordt. Ook indien er gekozen wordt voor een carport dient deze 5 m achteruit geplaatst te worden ten opzichte van de voorgevelbouwlijn. Er zijn geen constructies toegelaten in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken. <u>Zonnepanelen en puntvormige elementen :</u> De voorziening van zonnepanelen op de hellende daken is toegelaten. Op de platte daken hebben de panelen een maximumhoogte van 1 m. In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken alsook in de achtertuin mogen geen zonnepanelen voorzien worden.

	Puntvormige elementen (bv. dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toegelaten voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn. In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1 m boven de max. toegelaten bouw- en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw..
--	---

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene en open karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Afsluitingen dienen van het 'open type' te zijn. Om evenwel de privacy op de percelen voldoende te garanderen mag er voorzien worden in groenaanplantingen langsheen de open afsluitingen.	AARD - Open draadafsluiting. Gesloten afsluitingen (ook vlechtwerk) zijn niet toegestaan. - Groenaanplanting van struiken of hagen. AFMETINGEN - open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1 m in de voortuin; - open draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 m in de zij- en achtertuin.