STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING.

VERKAVELINGVOORSTEL.

Lot 2A, één lot half open bebouwing, met maximum twee woonlagen onder de kroonlijst.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

1.1.A HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. 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 HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing 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 en dienstverlening 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 met een totale maximale vloeroppervlakte van 30% van het gelijkvloers..

Gezien om gevoegd te worden bij vergunningsbesluit van 28/04/2017

Kristien Schools
secretaris

Frieda Brepoels
burgemeester

1.2 BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afhankelijk van de kavelgrootte.	Vrijstaande bijgebouwen toegestaan
Dierenhokken in functie van kavelgrootte en omgeving. Dierenhokken voor weidedieren dienen te voldoen aan de omzendbrief RO/2002101 (stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouw).	Vrijstaande bijgebouwen: enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre,.... Woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

1.3 BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kavel is voldoende groot zodat elke woning optimaal kan geënt worden op haar tuin, zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

Gezien om gevoegd te worden bij vergunningsbesluit van 28/04/2017

Kristien Schoofs
secretaris

Frieda Brepoels
burgemeester

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.A TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'half open bebouwing'. Dit is de meest efficiënte keuze om de bebouwbare ruimte zo optimaal in te vullen.	Één lot half open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Bouwen in de voortuinstrook is niet toegelaten;

2.1.B INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - Gelet op de inplanting van de aanpalende woning op nr.6 wordt de inplanting voorzien op 8,50m uit de as van de voorliggende weg, aansluitend op de hoek van de aanpalende woning. - Vrijstaande gevel wordt ingeplant op minimaal 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens;

2.1.C BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwdiepte werd bepaald in functie van het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is. De bouwdiepte is ook gerelateerd aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.	- Bouwdiepte: Op het gelijkvloers maximaal 17,00 m; op de verdieping maximaal 12,00 m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden. Terrassen worden op de verdieping enkel inpandig toegestaan - Bouwhoogte: Maximaal twee woonlagen onder de kroonlijst. De kroonlijsthoogte 5,60 m .t.o.v. het peil van het gelijkvloers. (= hoogte kroonlijst aanpalende woning). Peil te nemen zoals weergegeven op bijgevoegd profiel. - Vloerpeil gelijkvloers: maximaal 0,30 m boven de as van de voorliggende weg. - Nokhoogte: maximaal 10,10 m t.o.v. het peil van het gelijkvloers; Peil van het gelijkvloers te nemen zoals weergegeven op bijgevoegd profiel. - Dakvorm: Verplichtend hellend dak, waarbij het gabariet van de aanpalende woning in het voorgevel dakvlak dient gevolgd, zowel wat betreft de dakhelling als de dakvorm. De meerdiepte van het gelijkvloers dient een plat dak te hebben.

Gezien om gevoegd te worden bij vergunningsbesluit van 28/04/2017

Kristien Schoofs
secretaris

Frieda Brepoels
burgemeester

2.1.D VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN - Vrij te kiezen; - Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, worden opgetrokken uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhorend geheel vormen.

Gezien om gevoegd te worden bij vergunningsbesluit van 28/04/2017

Kristien Schoofs
secretaris

Frieda Brepoels
burgemeester

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.A INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.	Vrijstaande bijgebouwen: - 1,00 m van de perceelsgrenzen; - Minder dan 1,00 m van de perceelsgrens of tegen de perceelgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)

2.2.B TYPOLOGIE / BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	- beperkt tot één bouwlaag - max bouwhoogte: 3,50m - Dakvorm: Vrij te kiezen Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.

2.2.C AFMETINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen 30,00 m2.

2.2.D MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet in harmonie zijn met het hoofdgebouw.	- vrij te kiezen duurzame materialen; - in harmonie met het hoofdgebouw; - houten/glazen constructies; - betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten;

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM 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.	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 (max. 30.00 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Gezien om gevoegd te worden bij vergunningsbesluit van 28/04/2017

Kristien Schoofs
secretaris

Frieda Brepoels
burgemeester

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein, vooraan gelijkliggend met de weg, waar reliëfwijzigingen eventueel wenselijk zijn voor bouwtechnische redenen.	Maximaal behoud bestaand reliëf. Reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.

3.2 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De bouwvrije strook van 3 meter naast de zijgevel dient met groen aangelegd te worden, voor zover ze niet dient als inrit. De volledige achtertuin dient eveneens met groen aangelegd te worden. Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte.	Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terras en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Inritten dienen beperkt tot een minimum.

(zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan: - indien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn; - Indien ze reeds in het straatbeeld aanwezig zijn; - Indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied; Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn..	Ondergrondse garages zijn toegestaan, als ze te verantwoorden zijn vanuit de omgeving of vanuit het bestaand reliëf.

3.3 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om de privacy te garanderen. Deze moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen. (hagen, draad met klimop en dergelijke).	AARD Afsluitingen verplicht uit te voeren in streek eigen groen Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). AFMETINGEN maximale hoogte: 2 meter.

Gezien om gevoegd te worden bij vergunningsbesluit van 28/04/2017

Kristien Schoofs
secretaris

Frieda Brepoels
burgemeester