

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossier nr.: *V0848 Pontcaat*
Aanvrager:



VX0009186

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

verkavelingsvoorschriften

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aard van de omliggende woningen en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meer-gezinswoningen te maken.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkaavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning (art. 4.1.1.18° a t/m e van de Vlaamse Codex) toegestaan worden.</p> <p>Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p>De hoofdbestemming: residentieel gebruik eengezinswoning.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkaavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Publiciteits- en naamborden zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter, max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte.</p> <p>3° slechts 1 nevenfunctie per lot</p> <p>4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Met "aangebouwde" bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</p> <p>"Vrijstaande" bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen worden toegelaten. Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten. De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, kippenhok, hondenhok, tuinhuisje of garage.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.</p> <p>Paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwingen</p>	<p>Loten 1,2 : vrijstaande woning met verplichte bouwrijze zijtuinstroken</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De voorgevels op 6 m vanaf de rooilijn De eventuele vrijblijvende gevels op min. 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend en/of plat dak.	VOORGEVELBREEDTE Maximum: 8 m
Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.	BOUWDIEPTE <u>Vrijstaande bebouwing (lot)</u> Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 m Bouwdiepte verdieping: maximaal 12 m
Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.	GABARIT Bouwhoogte 1,5 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte max.4,50m vanaf het maaiveld

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.	GEVELMATERIALEN Hoofdmateriaal : baksteen of andere volwaardige en duurzame gevelmaterialen
Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels	DAKVORM Hellende daken DAKMATERIALEN Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten in het dakvlak

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor aangebouwde bijgebouwen maakt integraal deel uit van het bouwvlak van de woning / hoofdgebouw.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen bevinden zich in de tuinzone en fungeren daar als garage/berging.</p>	<p><u>De inplanting</u> van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten binnen de eerste 50 m vanaf de rooilijn, op minimum 6m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 2m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens en indien nog geen bebouwing op het aanpalende perceel met het akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Oppervlakte : zie 2.2.B</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte van de som van de oppervlakte van de bijgebouwen wordt berekend aan 5 m² /are van de oppervlakte van het perceel met een maximale totale oppervlakte van 25m²</p> <p>Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p> <p>Dakvorm is vrij.</p>	<p><u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Totaaloppervlakte: maximaal .25m². Kroonlijsthoogte : max. 3M Dakvorm : cf. hoofdgebouw of plat</p> <p><u>Carports</u> Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte. Bij inplanting op de perceelsgrens is de goedkeuring van de aangrenzende buur vereist.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>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 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform gemeentelijke verordening van 17 juni 1999 en het B.V.I.R. van 1 oktober 2004</p> <p>Kelders of ondergrondse garages mogen niet op de riolering worden aangesloten.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Alle groenelementen zoals bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen eventueel vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 10m) en hoogte (max. 2m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.	AARD De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met inheemse hagen of draad met klimop. AFMETINGEN Draadafsluitingen : maximale hoogte 2 meter

GEZIEN OM GEHECHT TE WORDEN
AAN ONS BESLUIT VAN

25 AUG. 2015

NAMENS HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN OPDRACHT
DE GEMEENTESECRETARIS

Waarnemend Secretaris
Freddy Lambrichts

