

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSAANVRAAG

DOSSIER 2016/26 – LOT 1

IN HET ROOD AANGEPAST DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG
AMBTENAAR D.D. 7 NOVEMBER 2016

DEZE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ZIJN AFGELEID UIT DE
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN ALGEMENE BEPALINGEN VAN HET
BPA ' HET RAAM'. HET ZIJN ECHTER DEZE IN HET ROOD AANGEPASTE
VOORSCHRIFTEN DIE ALS VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN OP DEZE
VERKAVELING VAN TOEPASSING GESTELD WORDEN.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW, VRIJSTAANDE BEBOUWING

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle noodzakelijke voorzieningen zijn in de omgeving. De verkaveling is landelijk gelegen buiten het centrum van Booischot. De verkaveling is bestemd voor de functie wonen.	In de verkaveling is 1 eengezinswoning voorzien, open bebouwing. Hoofdbestemming is wonen.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.	Er zijn geen nevenbestemmingen toegestaan.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De eventuele bijgebouwen bevinden zich achteraan in de tuin. Het bijgebouw mag geen woonfunctie bevatten, enkel functies complementair aan het wonen.	De bestemming voor de bijgebouwen staat gedefinieerd als garage, berging, poolhouse,... In het bijgebouw mag geen woonentiteit gecreëerd worden.



Dossier gemeente 2016/26
Vraag tot verkavelingsvergunning
VERGUND in zitting van het
Schepencollege van 15 november 2016

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.	Private tuin. Aan de voorzijde van het perceel is er rekening gehouden met een bouwrijpe voortuinstrook van minimaal 6m achter de ontworpen rooilijn.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bestaande perceel is in gebruik als tuin Het perceel biedt plaats voor het bouwen van 1 eengezinswoning.	1 eengezinswoning open bebouwing is voorzien.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de strook voor het hoofdgebouw bevindt zich op min. 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen en op minimaal 6m achterde bestaande rooilijn.	VOORGEVELBREEDTE Open bebouwing met een breedte max zoals voorzien op het plan en min. 7m Diepte: max. 17m (min. 8m) Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw weergegeven in een rode kleur. Voorgevellijn op 6 meter uit de bestaande ontworpen rooilijn. De voorgevel moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn en ermee evenwijdig.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
2 volwaardige bouwlagen worden toegestaan alsook een eventuele 3 ^{de} bouwlaag onder de hellende dakvlakken.	GABARIT Open bebouwing <i>Schuin dak met hellingen tussen 10° en 60°</i> Kroonlijsthoogte gemeten vanaf het niveau van de rand van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek) tot op een diepte van 17m: max. 7meter Nokhoogte: max 11meter (boven grondpeil) Plat dak is toegelaten over het volledige hoofdvolume en/of op de uitbouwen VLOERPEIL Het vloerpeil mag max. 0.3m boven het niveau van de rand van de weg komen.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept veel belang gehecht aan de architectuur welke moet passen in het straatbeeld. De stijl van de woning kan zowel traditioneel als hedendaags zijn.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Esthetisch verantwoorde materialen, zowel naar gevel als dakbedekking toe. Sierbepleistering tevens toegelaten als volledige gevelbekleding. Dakbedekking voor de schuine daken: pannen, (kunst)-leien, dakvilt voor flauw hellende daken zink, koper. Zonnepanelen worden steeds toegelaten op de dakvlakken. Zonneboilers toegelaten.</p> <p>DAKVORM Open bebouwing Hellend dak met een max. nokhoogte 11m. Plat dak is toegelaten over het volledige hoofdvolume en/of op uitbouwen.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Achteraan in de tuin bevindt zich de zone voor bijgebouwen (zie ontwerp verkaveling). Op het verkavelingsplan is de zone voor bijgebouwen grijs ingekleurd.</p>	<p>Op het perceel mogen bijgebouwen opgericht worden waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceeloppervlakte niet overschrijdt en met een maximale oppervlakte van 75m², op min. 10m achter de voorziene bouwstrook. De gevels dienen ingeplant te worden op min. 3m van de achterste perceelgrens en de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter. Maximale oppervlakte: 75m².</p>	<p>De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen met een plat dak is 3 meter. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw wordt dan beperkt tot maximaal 3m. Indien het bijgebouw wordt afgewerkt met een zadeldak (max. 45°) wordt de maximale nokhoogte op 5m voorzien.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen moeten een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw en daarom opgetrokken worden in dezelfde materialen als de woning.</p> <p>Houten tuinhuisjes zijn ook toegestaan binnen de bouwstrook voor bijgebouwen.</p>	<p>Aanbevolen materiaal voor de bijgebouwen: hetzelfde materiaal als voor het hoofdgebouw en/of hout.</p> <p>Materiaal: hout Houten tuinhuisjes mogen opgericht worden: – met een totale oppervlakte van maximaal 12m², terrassen en afdaken inbegrepen; – met een totale hoogte van maximaal 3 meter; – op te richten op minimaal 22 meter uit de voorgevel bouwlijn op minimaal op 2 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens, op 3m van de achterste perceelsgrens.</p> <p>Houten tuinhuisjes tot maximaal 21 m² oppervlakte (nok max. 3 m) kunnen enkel worden aanvaard mits inplanting van bijgebouwen volgens punt 2.2.A.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. M.b.t. de gezondheid, duurzaamheid, stevigheid en schoonheid van gebouwen en hun beveiliging tegen brand gelden de standaardbepalingen.</p>	<p>Bijkomende verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater. De voortuinstrook moet hoofdzakelijk met tuinaanleg voorzien worden. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt gebrecht dan het trottoirniveau.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verharding beperkt zich tot de normale toegangen tot het gebouw.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn voor de verharding van terrassen toegelaten als ze voldoen aan de gewestelijke verordening van hemelwater.</p> <p>De privé-tuin dient met groen aangelegd te worden.</p>	<p>Noodzakelijke voorzieningen zoals oprit en tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Terrassen mogen voorzien worden zolang ze voldoen aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Voor de tuinaanleg dient bij voorkeur geopteerd te worden voor de aanplanting van inheems streekeigen plantgoed.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.</p>	<p>Privé-tuin.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

LANDMETERSBUREAU DE HOEF

Op de perceelsgrenzen mag een afsluiting geplaatst worden tot max 2m hoogte.	AARD In de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijdt. In de zijtuinstrook: vanaf de rooilijn tot de voorgevel muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,4m. In zone vanaf de voorgevel tot de achterste perceelsgrens, draadafsluiting, eventueel met groenopvulling voor meer privacy. Levende haag (mits akkoord van de buur op de perceelsgrens, anders op 50cm uit de perceelsgrens). AFMETINGEN Draadafsluitingen en hagen: maximale hoogte 2 meter
--	--

3.5. AUTOGARAGES IN DE BOUWRIJE ZIJTUINSTROKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een garage of carport in de bouwrijke zijtuinstroken is niet toegestaan.	Een garage of carport in de bouwrijke zijtuinstroken is niet toegestaan.