

Aanvraag verkavelingsvergunning dd. 03.12.2020
Gemeente Kruikebe (Bazel)
Nieuwe Baan nr.74/Molenkouter
Kruikebe, 2° Afdeling, sectie C nr. 619/N/delen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. In de nabije omgeving staan enkel eengezinswoningen in HOB en OB. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor 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 zolang het voldoet aan de bepaling van het VCRO.

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 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, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat max 30% van de totale vloeroppervlakte met een max van 100m ² . een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloer oppervlakte van 100 m².

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren. Alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	De bestemming van deze zijn mogelijk als voor het bijgebouwen is louter carports

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en door een voldoende diepe tuin mogelijk te maken, kan de woning optimaal 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.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFD- en BIJGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type " <u>open bebouwing</u> ".	Lot 1 - 4: open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsvoorstel.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw als volgt vastgesteld: Lot 1: max. 12 meter diep op de verdieping (+dak) max. 18 meter diep op het gelijkvloers Lot 2-4: max. 12 meter diep op de verdieping (+dak) max. 16 meter diep op het gelijkvloers - breedte thv de bouwlijn: Bij lot 1: 12,16 m breed Bij loten 2-4: 8,60 m breed

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>GABARIT</p> <p><u>Hoofdbouw</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Kroonlijsthoogte: tussen de 3,00m en 6,50m- Dakhelling: tussen 0° en 55° (plat dak toegelaten) <p><u>Bijgebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none">- De hoogte van het bijgebouw is maximaal 3,50 meter.- Plat dak <p><u>VLOERPEIL</u></p> <p>Voor Lot 1:</p> <ul style="list-style-type: none">- 0,40 meter onder straatniveau (Nieuwe Baan) <p>Voor Loten 2, 3 en 4:</p> <ul style="list-style-type: none">- 0,75 meter boven straatniveau (Molenkouter) <p>DAKKAPellen</p> <p>Bij een kroonlijsthoogte lager dan 4,50 m:</p> <ul style="list-style-type: none">- Max 1,50 m hoog- Max. 1/3 van de gevelbreedte- Onderlinge afstand: min. 1m- Max. breedte per constructieeenheid: 2m- Op min. 1 m van de zijgevel.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Esthetisch en bouwfysisch verantwoord.</p> <p>DAKVORM</p> <p>Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>DAK</p> <p>Zonnepanelen (fotovoltaïsche cellen/zonneboilers) en groendaken zijn toegelaten.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN ZONE VOOR PRIVATE GARAGES

2.2.A. INPLANTING - BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Loten 2-4 kunnen <u>gekoppelde garages</u> oprichten zoals weergegeven op het inplantingsplan.	Lot 1: Autobergplaatsen dienen geïncorporeerd te worden in de hoofdbouw. Lot 2-4: <u>Autobergplaatsen-carports</u> kunnen opgericht worden in de zone voor private garages. Garages onder het niveau van de straat zijn verboden. Voor de <u>CARPORTS</u> die gekoppeld zijn, gelden volgende voorschriften: 1. maximum diepte: 8,00 m 2. max. hoogte: 3,5 m 3. dakvorm: plat dak 4. materialen: dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw 5. max. opp.: 24 m ² (per garage -CARPORT) $\frac{1}{1}$

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	GEVELMATERIALEN Esthetisch en bouwfysisch verantwoord. Bij voorkeur zelfde wijze van afwerking als deze van de woning/hoofdbouw. DAKVORM Plat dak. DAK Groendaken en zonnepanelen zijn toegelaten. Zonnepanelen (fotovoltaïsche cellen/zonneboilers) zijn op de garage enkel toegelaten als ze nagenoeg horizontaal op (niet schuin boven) het platte dak gemonteerd worden.
Zonnepanelen die op een schuine helling bovenop het dak van de garage worden aangebracht zijn niet esthetsich.	

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een nagenoeg vlak terrein, waar grote reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De beperkte reliëfwijziging wordt weergegeven op bijgevoegd profiel.	Reliëfwijzigingen worden beperkt, nml. verhogen om het niveauverschil tussen het peil van de straat en het vloerpeil van de woning te ondervangen.

3.2. VERHARDINGEN - INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De opritzzone kan volledig worden verhard zodat men met de wagen de autobergplaatsen kan bereiken.	<p>In de <u>voortuin</u>: max. (50%) mag worden verhard ter realisatie van toegang tot het gebouw, parkeerplaats en/of oprit.</p> <p>In de <u>tuintrook</u>:</p> <p>Voor lot 1:</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte van tuinhuisje, serre,... is beperkt tot 16 m². Kroonlijsthoogte: max. 3m. Dakhelling: tussen 0° en 45°. Bouwmaterialen: esthetisch en bouwfysisch verantwoord.</p> <p>Verhardingen zijn toegelaten in de bouwvrije zijdelingse strook tot op 1 m van de perceelsgrens in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Voor lot 2-4:</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte van alle constructies (gekoppelde garage, tuinhuisje, serre,...) is beperkt tot 48 m².</p> <p>De <u>opritzone</u> mag voor 100% worden verhard met waterdoorlatende materialen. Deze verharding, noodzakelijk voor het aanleggen van een oprit, mag een breedte hebben van max. 3m. De oprit mag niet afwateren naar het openbaar domein.</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. 40 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>De tuinen dienen inzake hoogte zodanig aangelegd en ingericht dat wateroverlast voor de aanpalende tuinen wordt voorkomen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Alle zaken die behoren tot de normale tuinuitrusting (tuinhuis, (fietsen-)berging, hobby-serre, zwembad, vijver etc.) zijn toegelaten tot op 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen of min. 1m mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Kroonlijsthoogte: max. 3m. Dakhelling: tussen 0° en 45°. Bouwmaterialen: esthetisch en bouwfysisch verantwoord. De totale bebouwbare oppervlakte (incl. autobergplaats CARPORT) in de achtertuin bedraagt max. 48 m ² .

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.	In de tuinstrook: max. 2 m hoog. De straatafsluiting mag max. 0,70 m hoog bedragen Materialen: palen en draad, hout, doorlevende haag.