Getekend door:Raoul Paridaens (Signatur
Getekend op:2024-07-19 10:44:07 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed
Paridaens Raoul Vlaamse overheid

Van den Heuvel Koenraad

puurs-sint-amands

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VERKAVELING PUURS-SINT-AMANDS, GROENSTRAAT 96B
AFDELING 3 SECTIE A NR. 183T

OVV 2024 4 – OMV_2024057890

1. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

1.1. Bovenliggende aard: Gebouw

1.1.1. Volume

Toelichting	Voorschrift
Bij vrijstaande bebouwing is het gabarit vrij te kiezen binnen de zone voor hoofdgebouwen om de architecturale vrijheid te stimuleren. De hoogte van het bestaande maaiveld ter hoogte van de bouwstrook bedraagt ±8,06m TAW. De hoogte van het midden van de weg bedraagt ±7,40m TAW. De 0-pas van de links aanpalende woning Groenstraat 96C bedraagt 8,42m TAW.	VRIJSTAANDE BEBOUWING BOUWHOOGTE Gemeten van de 0-pas van de woning tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: - Maximum 6,50m - Nokhoogte maximum 11m De 0-pas van de woning bedraagt maximaal 8,35m TAW, hetzij 0,95m hoger dan het midden van de weg.

1.1.2. Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type vrijstaande bebouwing in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de omgeving.	VRIJSTAANDE BEBOUWING Vrijstaande bebouwing met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

1.1.3. Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
~~Om niet als onwezenlijk over te komen naar het straatbeeld en er een zekere vorm van interactie mee te houden mag de voorgevel geen blinde muur zijn. Er wordt echter geen minimum opgelegd. De architect dient desgevallend de vergunning verlenende overheid te overtuigen in zijn nota of voorbespreking.~~ Het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.	GEVELMATERIALEN Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; geen industriële materialen VRIJSTAANDE BEBOUWING DAKVORM ~~Schuin dak met helling van minimum 35° en maximum 55°.~~ De dakvorm is vrij te kiezen.

1.1.4. Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Er worden geen afwijkingen toegestaan op de inplanting van de woningen omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de verkaveling. Het zorgt voor een bewust gewild ritme wat de ruimtelijke ordening ten goede komt.	VRIJSTAANDE BEBOUWING Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen ondubbelzinnig vastgelegd. De woning dient zich volledig te bevinden binnen het bouwblok zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Minstens 2/3 van de voorgevelbreedte dient verplicht voorzien te worden op 8 meter uit de rooilijn.

1.1.5. Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gezien de onmiddellijke omgeving wordt er gekozen voor enkel 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. 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'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van maximum 1 zorgwoning per eengezinswoning. Er dient verplicht een inpandige garage of overdekte staanplaats voorzien te worden binnen het bouwblok. 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 een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter

1.2. Bovenliggende aard: Voortuinstrook

1.2.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
~~De Groen/Terrein-index bedraagt minstens 0,50, wat inhoudt dat de voortuinstrook voor minstens de helft van de oppervlakte moet ingericht worden als groene tuinzone (de strikt noodzakelijke toegangen worden meegeteld).~~ Deze zone is bestemd als voortuin en moet een groen karakter behouden. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	~~Hiervoor gelden de voorwaarden vastgelegd in het vrijstellingenbesluit (het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen).~~ In de voortuin kunnen de strikt noodzakelijke toegangen naar de inpandige garage of overdekte parkeerplaats binnen het bouwblok verhard worden. De voortuin mag maximaal 30% verhard worden. De toegang tot het openbaar domein wordt beperkt tot een breedte van maximum 3,50 meter voor de gehele breedte van het perceel. Alle noodzakelijke toegangen tot inpandige garage of overdekte parkeerplaats binnen het bouwblok en parkeerplaatsen in de voortuin dienen bereikt te worden via dezelfde inrit. Er dienen waterdoorlatende materialen te worden gebruikt, gecombineerd met een waterdoorlatende fundering. Het hemelwater van de voortuin mag niet afstromen naar het openbaar domein, maar moet op het eigen perceel verwerkt worden.

1.2.2. Constructies

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstrook dient zoveel mogelijk als natuurlijke, levende tuin aangelegd te worden.	Gebouwen zijn verboden. Enkel de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen en een siervijver is toegelaten.

1.3. Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

1.3.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
Dit betreft terrassen, wandelpaden, … Binnen de woonomgeving wordt getracht het privatieve tuingedeelte maximaal te benutten. Deze tuinoppervlakte wordt zoveel mogelijk vrij van verhardingen gehouden buiten de bouwzones. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	De verhardingen, vrijgesteld van vergunningsplicht, zijn onder de voorwaarden van dat besluit uiteraard toegelaten. Indien hiervan afgeweken wordt, zal de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag op dat moment beoordeeld worden. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

1.3.2. Constructies

Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	In deze zone zijn geen constructies toegelaten.

1.4. Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

1.4.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
Dit betreft terrassen, wandelpaden, zwembaden, siervijvers, … Binnen de woonomgeving wordt getracht het privatieve tuingedeelte maximaal te benutten. Deze tuinoppervlakte wordt zoveel mogelijk vrij van verhardingen gehouden buiten de bouwzones. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. De verhardingen vrijgesteld van vergunningsplicht zijn onder de voorwaarden van dat besluit uiteraard toegelaten. Indien hiervan afgeweken wordt zal de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag op dat moment beoordeeld worden.

1.4.2. Constructies

Toelichting	Voorschrift
Er dient een bepaalde afstand tov de achtergevelbouwlijn te zijn om geen fysieke aansluiting te hebben tussen de woning en de bijgebouwen om “Vlaamse koterij” tegen te gaan. De oppervlakte wordt beperkt in verhouding met de grootte van het perceel, maar met een absoluut maximum, zodoende de draagkracht van het perceel niet te overschrijden. De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met het vrijstellingsbesluit. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen kroonlijsthoogte en nokhoogte, zodat er kan gekozen worden voor een plat dak, een licht hellend dak of een licht gebogen dak.	BESTEMMING Enkel van het hoofdgebouw vrijstaande bergplaatsen en constructies ~~en hokken~~ in functie van de woning en tuin. Garages en carports worden niet toegestaan in de tuinzone, enkel binnen de zone voor hoofdgebouwen. Nevenbestemmingen van het hoofdgebouw worden hier eveneens niet toegestaan en moeten voorzien worden binnen de strook voor hoofdgebouwen. INPLANTING, OPPERVLAKTE, BOUWHOOGTE EN DAKVORM Hiervoor gelden de voorwaarden vastgelegd in het vrijstellingenbesluit (het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen).

1.5. Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

1.5.1. Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. Draadafsluitingen die bekleed worden met doeken of doorweven worden met strips worden niet als kwalitatief aanzien. De voorkeur gaat uit naar levende hagen, al dan niet ondersteund door draad/draadgaas met betonnen plint.	De afsluitingen zoals opgenomen in het vrijstellingsbesluit zij steeds toegelaten, indien ze uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen. De hoogte van afsluitingen in de zijtuinstrook is beperkt tot 2m.

1.6. Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1.6.1. Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in een strook tot 8,00 meter achter de achtergevel kan genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil of op het gelijkvloerse niveau. De overgang naar het oorspronkelijke peil wordt geleidelijk uitgevoerd.