

Voorschriften omgevingsvergunning tot het verkavelen van een perceel dd.23 AUGUSTUS 2022

Omgevingsloketnummer: OMV_2021077118

Dossiernummer: O2022-00004V

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Rekhovenstraat 80A, 80B en St.-Jakobusstraat 6, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie B nr. 539B.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

loten: Lot 1, Lot 2, Lot 3

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

De vermelde maten zijn de maximum maten.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: Loten 1 en 2 maximum 15,00 meter diep op het gelijkvloers en maximum 12,00 meter op de verdieping. Lot 3 maximum 10,84 meter diep op het gelijkvloers en maximum 10,84 meter op de verdieping.

Volume

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De kroonlijsthoogte met hellend dak is maximum 6 meter. Bij platte daken is dit maximum 7,5 meter. De bouwer van de eerste woning van twee gekoppelde woningen bepaalt de kroonlijsthoogte van de woning van de tweede bouwer. De eerste woning bepaalt de dakvorm van de 2de bouwer. Het vloerpeil bevindt zich maximum 0,60 meter boven het straatniveau.

Dakuitvoering

Toelichting

In de omgeving zijn verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.

Voorschrift

De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. De dakhelling is gelegen tussen 0° en 50°. De eerste woning van een HOB bepaalt de dakvorm van de 2de bouwer.

Type gebouw

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Binnen de aanvraag wordt voor gekozen voor het type 'halfopen en open bebouwing'. Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Als nevenbestemming zijn toegelaten: kantoren, diensten en vrije beroepen, voor zover ze max. 30% (en met een maximum van 100m²) van de bebouwde vloeroppervlakte op maaiveldniveau innemen. Per perceel mag slechts één wooneenheid gerealiseerd worden, waarbij woonsplitsing is toegestaan voor een inwonende ouder, kind of direct familielid. 1 inpandige garage per kavel is verplicht.

Materiaalgebruik

Toelichting

In de omgeving zijn verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.

Voorschrift

Er wordt gebruik gemaakt van materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Loten 1 en 2 moeten architecturaal één geheel vormen (qua vorm en materiaalgebruik).

Inplanting

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De bouwlijn ligt zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.

Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Het hoofdgebouw heeft 2 bouwlagen.

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

naast het hoofdgebouw zijn et maximaal twee bijgebouwen toegelaten: een carport en een bijgebouw dienstig als tuinberging.

Voorschrift

Bijgebouw dienstig als tuinberging Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuinstrook en op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 15 m². De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3 meter en het hoogste punt van het dak is niet hoger dan 3 meter. Hierdoor blijven de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend voor de aanvraag. De gebruikte materialen dienen esthetisch en duurzaam verantwoord te zijn. Carport In de zijtuinstrook zijn geen carports toegelaten. Elke woning moet een inpandige garage voorzien.

Terrassen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Een eventueel terras kan achter de voorzien bouwzone en aansluitend ermee voorzien worden. Er kan een terrasverharding van maximum 30 vierkante meter worden aangebracht.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting

Duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten.

Voorschrift

Zonnepanelen op de hellende dakvlakken zijn toegelaten. Zonnepanelen op platte daken zijn eveneens toegelaten. Om de impact op de waterhuishouding te minimaliseren wordt het gebruik van een hemelwaterput van minimaal 5000 liter per lot verplicht.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting
Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift
Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Tussen rooilijn en bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. De inritten voor lot 1 en lot 2 moeten verplicht tegen elkaar gelegd worden. De zones, bestemd voor inritten, zijn aangeduid op het verkavelingsplan.

Groenaanleg

Toelichting
Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift
Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden. Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Bij de aanplanting van de tuinzone moet hoofdzakelijk streekeigen groen gebruikt worden.

Constructies

Toelichting
Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift
Enkel niet vergunningsplichtige tuinuitrusting kan worden toegestaan buiten de bouwzones.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting
Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift
Achter de woning en/of langs de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximum 30 vierkante meter worden aangebracht.

Groenaanleg

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden. Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Bij de aanplanting van de tuinzone moet hoofdzakelijk streekeigen groen gebruikt worden.

Constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Enkel niet vergunningsplichtige tuinuitrusting kan worden toegestaan buiten de bouwzones.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Achter de woning en/of langs de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximum 30 vierkante meter worden aangebracht.

Groenaanleg

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden. Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Bij de aanplanting van de tuinzone moet hoofdzakelijk streekeigen groen gebruikt worden.

Constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Enkel niet vergunningsplichtige tuinuitrusting kan worden toegestaan buiten de bouwzones. Naast het hoofdgebouw en het bijgebouw is er maximaal één houten tuinhuisje ofwel één houten hok voor dieren toegelaten. Het wordt ingeplant in de zone voor woningbijgebouwen, ofwel op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen ofwel tegen een bestaande vergunde muur. Het heeft een maximale oppervlakte van 10 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 m en een maximale nokhoogte van 3 m.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of uit een paal met draadafsluiting.

Uitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De maximale hoogte van de afsluitingen bedraagt 2,00 meter. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,80 meter.

Om de privacy achteraan het perceel te waarborgen moet er een afsluiting geplaatst worden achteraan het perceel rekeninghoudend met de wettelijke bepalingen van hoogtes en afstanden.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Het gaat om een terrein dat licht afhelt richting zuidoost. Grote reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Het terrein mag worden aangevuld of afgegraven om een vlak bouwterrein te creëren.