

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEVOEGD BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN BIJSTELLING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN VERKAVELING IN PUTTE (BEERZEL), LINDENLAAN 1-3

LOT 1: onbebouwde kavel

1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

1.1 Bestemming

1.1.A Hoofdbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van maximum 1 zorgwoning per eengezinswoning.

1.1.B Nevenbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.</p>	<p>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:</p> <p>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.</p>

1.2 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig 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.

1.3 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig 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.	<p>VRIJSTAANDE BEBOUWING VOORGEVEL Voor minstens 1/3 van de totale voorgevelbreedte gelegen op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan.</p> <p>VOORGEVELBREEDTE Minstens 10 m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan.</p>

	<p>BOUWDIEPTE Minimaal 9 m. De maximale bouwdiepte, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping, bedraagt 17 m, volledig binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>
--	--

1.4 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij vrijstaande bebouwing is het gabarit vrij te kiezen binnen de zone voor hoofdgebouwen om de architecturale vrijheid te stimuleren.</p> <p>Dakkapellen: De mogelijkheid om dakkapellen te voorzien, wordt volledig overgelaten aan de vrijheid van de architect, die er op een gepaste wijze gebruik van maakt, opdat het harmonische geheel van het gebouw, zich op een perfecte wijze integreert in de reeds bestaande omgeving en het plaatselijke straatbeeld.</p> <p>Er wordt in het concept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.</p>	<p>VRIJSTAANDE BEBOUWING</p> <p>BOUWHOOGTE Te meten vanaf de as van de voorliggende wegverharding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: max. 6,50 m (31.4 m TAW) - Bij plat dak: bouwhoogte max. 7,00 m (31.4 m TAW) en minimaal met 2 bouwlagen uit te voeren. - Nokhoogte: max. 11 m (ofwel 35.9 m TAW) <p>VLOERPEIL Max. 0,20 m (ofwel max. 25.1 m t.o.v. T.A.W.) boven het niveau van de as van de voorliggende wegverharding.</p> <p>DAKKAPELLEN De oprichting van dakkapellen is steeds toegelaten op het achterste dakvlak.</p> <p>INPLANTING</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op min. 1 m van de gemene muren en vrijstaande zijgevels - Breedte: max. 2/3 van de gevelbreedte met max. 6m breedte per dakkapel en onderlinge afstand van min. 2m - Hoogte max. 2/3 van de dakhoopte van het hoofdgebouw <p>OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK Een oversteek zoals een overbouwde nis voor plaatsing van een wagen of een overdekt terras kunnen toegestaan worden binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen, aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>ONDERGRONDS GEDEELTE Ondergrondse constructies zoals kelders en/of kruipkelders zijn toegestaan binnen de bouwstrook, aangeduid op het plan.</p>

1.5 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 vergunningverlenende overheid te overtuigen in zijn nota of voorbespreking.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Gevelsteen, natuursteen, sierbepkeistering of geverfde baksteen, eventueel te combineren met andere materialen als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent. De voorgevel mag geen blinde muur zijn.</p>

<p>Bij vrijstaande bebouwing is de dakvorm vrij te kiezen binnen de zone voor hoofdgebouwen om de architecturale vrijheid te stimuleren.</p>	<p>DAKBEDEKKING Hellende daken: pannen of (kunst)leien Platte daken: bitumen dakbedekking of gelijkaardig</p> <p>VRIJSTAANDE BEBOUWING</p> <p>DAKVORM - Vrij te kiezen, met een maximale helling van 60° en een maximale nokhoogte van 11 m (ofwel 35.9 m TAW).</p>
--	---

2 ACHTERTUINSTROOK

2.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er dient een bepaalde afstand t.o.v. de achtergevelbouwlijn te zijn om geen fysieke aansluiting te hebben tussen de woning en de bijgebouwen om “Vlaamse koterij” tegen te gaan.</p> <p>De oppervlakte wordt bepaald in verhouding met de grootte van het perceel, maar met een absoluut maximum, om zodoende de draagkracht van het perceel niet te overschrijden.</p> <p>Een garage/carport dient te worden voorzien binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen. Om overtollige verharding en verstoring in de tuinzone te vermijden wordt een garage/carport of parkeren in de achtertuin niet toegelaten.</p>	<p>BESTEMMING Bergplaatsen, in functie van de woning of poolhouses. Een garage dient voorzien te worden binnen de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p>INPLANTING BIJGEBOUWEN Hetzij op de perceelgrens tussen de loten 1 en 2, hetzij op min. 1 m van de perceelsgrenzen en op min. 10 m van de achtergevelbouwlijn en achterste gevel op minimum 3 meter van de kavelgrens.</p> <p>GEZAMELIJKE OPPERVLAKTE (BIJGEBOUWEN) Max. 40 m².</p> <p>BOUWHOOGTE Nokhoogte max. 4,50 m, te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse. Kroonlijsthoogte max. 3,5 m, te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse. Bij een plat dak bedraagt de maximale hoogte 3,00 m.</p> <p>DAKVORM BIJGEBOUWEN Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 60°.</p> <p>MATERIALEN Dezelfde mogelijkheden als deze van het hoofdgebouw of hout.</p>

2.2 Verhardingen (inclusief niet overdekte constructies lager dan 1m)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit betreft terrassen, wandelpaden, zwembaden, siervijvers, ...</p>	<p>Noodzakelijke inrichtingen voor tuinpaden mogen voorzien worden. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Bij de aanleg van deze verhardingen wordt er rekening gehouden met het feit dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen tot in de ondergrond.</p>

	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwstroken voor hoofd- en bijgebouwen. Een eventueel terras mag ook buiten deze strook aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 30 m ² . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen eveneens voorzien worden. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
--	--

2.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een vrij vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Het bestaande maaiveld van de achtertuin dient grotendeels bewaard te blijven. Buiten beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning te betreden, kan enkel het terras, aansluitend bij de woning over een diepte van maximaal 5 m na de achtergevelbouwlijn en een wandelpad van 1 m rondom de woning op het niveau van de vloerplas aangelegd te worden. Beperkte niveauwijzigingen als tuininrichting zijn eveneens toegelaten. Ter hoogte van de perceelsgrens dient minstens een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.

2.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig 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 vrijstellingenbesluit zijn steeds toegelaten, indien ze uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen (hagen, draadafsluitingen van geplastificeerde draad, houten afsluitingen). De hoogte van afsluitingen in de zijtuinstrook is beperkt tot 2 m.

3 ZIJTUINSTROKEN

3.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de kavel dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	Geen constructies toegestaan.

3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een vrij vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Het bestaande maaiveld van de zijtuin dient grotendeels bewaard te blijven. Buiten beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning te betreden (bij inkom in de zijgevel) kan enkel een wandelpad van 1 m rondom de woning op het niveau van de vloerpas aangelegd worden. Bij niveauverschillen met het aanpalend perceel dienen de nodige maatregelen na overleg met de eigenaars genomen te worden.

3.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig 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 vrijstellingenbesluit zijn steeds toegelaten, indien ze uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen (hagen, draadafsluitingen van geplastificeerde draad, houten afsluitingen). De hoogte van afsluitingen in de zijtuinstrook is beperkt tot 2 m.

4 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

4.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig 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, siervijver en speeltoestellen is toegelaten.

4.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door het voorzien van een (dubbele) oprit naar een (dubbele) garage/carport in de zone voor hoofdgebouwen en het voorzien van een extra staanplaats die enkel via de oprit bereikbaar is, zal de groenterreinindex nog steeds meer dan 0,5 bedragen omwille van de brede voortuinstroken.</p> <p>De extra staanplaats heeft een oppervlakte van 30m².</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen wordt er weer rekening gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen tot in de ondergrond.</p>	<p>In de voortuin is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten om de woning te bereiken, met een maximum één oprit, voetpaden en met maximaal één autostaanplaats van max. 30m² (enkel te bereiken via de oprit met een maximum breedte van 5m)</p> <p>De totale verharding in de voortuin mag daarbij tevens een maximum 50% van de oppervlakte van de voortuin niet overschrijden.</p> <p>De oprit mag maximaal 5 m breed zijn.</p>

4.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op het feit dat het hier om een relatief vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.</p>	<p>Het bestaande maaiveld van de voortuin dient grotendeels bewaard te blijven. Buiten beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning/garage te betreden (wandelpad naar de voordeur of oprit naar de garage(s)) kan enkel een wandelpad van 1 m rondom de woning op het niveau van de vloerpas aangelegd worden. Bij niveauverschillen met het aanpalend perceel dienen de nodige maatregelen na overleg met de eigenaars genomen te worden.</p> <p>Ter hoogte van de perceelsgrens dient minstens een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.</p>

4.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Voor afsluitingen in de voortuin dient men steeds rekening te houden met de verkeersveiligheid (zichtbaarheid) bij het betreden van de openbare weg.</p>	<p>De afsluitingen zoals opgenomen in het vrijstellingenbesluit zijn steeds toegelaten, indien ze uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen (hagen, draadafsluitingen van geplastificeerde draad, houten afsluitingen).</p> <p>De hoogte van gesloten afsluitingen in de voortuinstrook is beperkt tot 1 m, die van open afsluitingen tot 2 m.</p>

Lot 2: bebouwd kavel met woning (uitbreidingsmogelijkheden woongebouw), vrijstaande garage (regulariseren bestaande garage en serre)

2. achtertuintrook

2.1 bebouwing

Inplanting bijgebouw garage: Op 1m van de perceelsgrens en op min. 8m van de achtergevel. Schuin dak met een maximumhelling van 60°

3. zijtuinstroken

3.1. verhardingen

Stedenbouwkundige voorschrift: aanleg van een oprit (enkel te bereiken via de oprit met een maximum breedte van 5m) naar de achterliggende bestaande garage in waterdoorlatende materialen.

4. bouwvrije voortuintrook

4.2. Naar de bestaande garage telt de oprit ernaartoe als extra autostaanplaats

Indien de woning en de garage/bijgebouw op lot 2 zou verwijderd worden, dient na afbraak rekening gehouden worden met de verkavelingsvoorschriften van lot 1.