VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aard van de omliggende woningen en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meer-gezinswoningen toe te laten. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning (art. 4.1.1.18° a t/m e van de Vlaamse Codex) toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.	Enkel een eensgezinswoning, met inbegrip van zorgwoning, wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte, voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening 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: max. 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. 3° slechts 1 nevenfunctie per lot 4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers 5° nevenfuncties worden op een kwalitatieve manier gerealiseerd op eigen terrein inclusief het parkeren Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten

1.2. BESTEMMING VRIJSTAAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen los van het hoofdvolume worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw. Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats dat zich oriënteert op de eigen tuin. De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid. Er dient voorkomen te worden dat er een overdreven terreinverharding ontstaat. De garagefunctie kan niet voorzien worden in een vrijstaande achterbouw. Voertuigen kunnen onoverdekt gestald worden in de voor- en/of zijtuin. Overdekt kunnen de voertuigen gestald worden in een inpandige garage en/of carport binnen het hoofdvolume.	Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna). Garagefunctie is uitgesloten in een vrijstaand achtergebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.	Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering. Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'.	Lot 1: nieuw op te richten vrijstaande woning met verplichte bouwvrije zijtuinstroken Loten 2 en 3: bestaande geschakelde woningen Loten 4 en 5: tuin

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel. De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit en tuinpaden vormen hierop een uitzondering. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De vrijblijvende zijgevels op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de aard van de woningen in de omgeving wordt er gekozen voor twee bouwlagen met hellend of plat dak. Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing. Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.	VOORGEVELBREEDTE Maximum 10,4 m BOUWDIEPTE Vrijstaande bebouwing (lot 1) Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 13,0 m Bouwdiepte verdieping: maximaal 10,0 m Een terras op de verdieping wordt voorzien binnen de zone voor dubbelhoge bebouwing (o.w.v. privacy). GABARIT Bouwhoogte 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte: Bij hellend dak: max 6,50 m t.o.v. bestaand maaiveld; Bij plat dak: max 7,00 m t.o.v. bestaand maaiveld.

	VLOERPEIL Max. 0,5 meter boven het bestaande maaiveld. Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein). Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.	GEVELMATERIALEN Hoofdmateriaal: baksteen Max. 30 % van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen DAKVORM Plat of hellend (25°- 45°) Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen dienen losstaand opgericht te worden in de zone voor tuinen. De vrijstaande bijgebouwen moeten, zonder akkoord van de betreffende buur, op minstens 1m van de perceelsgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten. Bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan.	Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 20m² op 1m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt. Iedere bebouwing in de voortuinstrook is verboden, alsook in de zone naast het hoofdgebouw

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Aangebouwde bijgebouwen Ondergeschikt aan het hoofdvolume Kroonlijsthoogte beperkt tot 3m60 of beperkt tot deze van het hoofdgebouw indien slechts 1 volwaardige bouwlaag is toegelaten.

	<u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Totaaloppervlakte: maximaal 20 m². Dakvorm: plat of hellend Totale hoogte: max. 3,50 m boven het bestaande maaiveld (kroonlijst in geval van plat dak, nog in geval van hellend dak.). <u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume tot max. 20 m²</u>: kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen (geen metaal- of betonpanelen). <u>Car-ports</u> Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte. Bij inplanting op de perceelsgrens dient er een afgewerkte scheidingsmuur in gevelsteen opgericht te worden van dezelfde hoogte als de constructie. Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein). Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.	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. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de geldende reglementering.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Reliëfwijzigingen moeten beperkt worden tot het terras achter de woning, een eventuele inrit naar een inpandige garage en een toegangspad naar de voordeur.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van	Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.

maximaal 3 meter toelaatbaar is). De toegang tot het perceel kan enkel genomen worden via de voortuinstrook van het eigen lot uit deze verkaveling. De verhardingen dienen tot het strikte minimum beperkt te worden omwille van de duurzaamheidsaspecten. Kunstgras wordt om dezelfde reden niet toegestaan.	Kunstgras wordt niet toegestaan.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.	Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen: - Hagen, struiken en bomen. Allen inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. - Maximum 2 meter hoog, maximum 1 meter hoog in de voortuinstrook. Niet-vegetatieve afsluitingen: - Open draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan. Uitzondering: Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.