

Kavels en voorschriften

Molenkouterstraat 58+, 9200 Schoonaarde (Dendermonde)
Dendermonde 8ste afdeling/Schoonaarde, sectie A, deel van 332d, gereserveerd A332m

1. Gebouw

1.1. Oppervlakte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

De oppervlakte van het hoofdgebouw is vrij te kiezen binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan van de nieuwe toestand.

Er zijn voorwaarden opgelegd die strikt moeten gevolgd worden:

- er moet worden aangebouwd aan de bestaande wachtgevel, de kroonlijshoogte en nokhoogte van de bestaande wachtgevel dienen gevolgd te worden.

1.2. Volume

Toelichting

Het bouwvolume van het hoofdgebouw wordt bepaald door de voorwaarden gekoppeld aan de afwerkingsregel.

Voorschrift

Het volume van de nieuw op te richten woning is maximaal 1000 m³.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw op het gelijkvloers, bedraagt maximaal 18.12 m. De bouwdiepte van de eerste verdieping en het dakverdiep bedraagt maximaal 9.37 m, dit in lijn met de aanpalende wachtgevel.

Het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil, minimaal 8.50 m TAW) , om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag.

1.3. Nokhoogte

Toelichting

Er moet rekening gehouden worden met de voorwaarden gekoppeld aan de afwerkingsregel.

Voorschrift

De nokhoogte van de nieuw op te richten halfopen bebouwing moet aansluiten met de nokhoogte van

het aanpalende gebouw (de nokhoogte is maximaal 17.19 m TAW).

1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting

Er moet rekening gehouden worden met de voorwaarden gekoppeld aan de afwerkingsregel.

Voorschrift

De kroonlijsthoogte aan de voorzijde van het aanpalende gebouw dient gevolgd te worden (de kroonlijsthoogte is maximaal 13.13 m TAW).

1.5. Dakuitvoering

Toelichting

Er moet rekening gehouden worden met de voorwaarden gekoppeld aan de afwerkingsregel.

Voorschrift

De nokhoogte en de kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel van het aanpalende gebouw dienen gevolgd te worden.

1.6. Type gebouw

Toelichting

Er wordt rekening gehouden met de in de omgeving voorkomende bouwtypes.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.. Het accent van de verkaveling ligt immers op het 'wonen'.

Voorschrift

Er dient een halfopen bebouwing te worden opgericht.

Er wordt enkel een woonfunctie toegelaten.

Nevenfuncties, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en vrij beroep zijn NIET toegelaten.

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting

Er wordt in het ontwerp 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.

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 duidelijk worden.

Architectonisch beton, gevelpleister, parementsteen en houten belatting zijn toegelaten doch niet in felle kleuren.

Voorschrift

Materiaalgebruik staat vrij, maar dient inpasbaar te zijn in de landelijke omgeving.

1.8. Inplanting

Toelichting

De voorwaarden die gekoppeld zijn aan de afwerkingsregel dienen gevolgd te worden

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone weergegeven waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken. De afmetingen van de bouwzone en eventuele afmetingen tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het verkavelingsplan van de nieuwe toestand. Er dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- De nieuw op te richten woning moet worden aangebouwd tegen de bestaande wachtgevel en volgt qua nokhoogte (max. 17.19 m TAW) en kroonlijsthoogte (max. 13.13 m TAW) de voorzijde van deze wachtgevel.
- Het maximale bouwvolume bedraagt 1000 m³.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting

De voorwaarden die gekoppeld zijn aan de afwerkingsregel dienen gevolgd te worden

Voorschrift

De nieuw op te richten woning volgt het gabarit van de wachtgevel van de aanpalende woning.

1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Een kelder wordt toegelaten onder het gedeelte van het hoofdgebouw en beschikt over een maximale hoogte van 2.00 m. Ondergrondse constructies dienen waterdicht te worden afgewerkt inclusief de doorvoeropeningen van leidingen en verluchtingsopeningen. Plaatsen van ondergrondse tanks is niet toegelaten.

1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, carports, technische lokalen horende bij de woning.

Voorschrift

Een constructie of bijgebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt en binnen de bouwzone gelegen, zijn toegelaten. De constructies of bijgebouwen zitten vervat in het maximale bouwvolume van 1000 m³.

1.12. Terrassen

Toelichting

Terrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.

Voorschrift

Een inpandig overdekt terras op de verdieping is toegelaten. De terrassen en balkons zitten vervat in het maximale bouwvolume van 1000 m³.

1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde.

2. Voorschriften in de voortuinstrook/achtertuinstrook en zijtuinstrook

2.1. Tuinstroken algemeen: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuininrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

De niet-verharde en niet-bebouwde delen van de tuinstroken moeten als groenzone worden ingericht, bestaande uit gras, struiken of andere aanplantingen die bijdragen aan het groene karakter van het perceel.

2.2. Voortuinstrook: constructies en verhardingen

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden

Voorschrift

Alle verhardingen in de tuinstroken samen bedragen maximaal 100 m².

In de voortuin kan enkel verhard worden in functie van de strikt noodzakelijke toegang tot en oprit naar het eigen gebouw en voor zover het hemelwater dat erop valt, niet wordt afgevoerd van het eigen terrein.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de grond.

2.3. Zijtuinstrook /achtertuinstrook: constructies en verhardingen

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

Voorschrift

Alle verhardingen in de tuinzones samen bedragen maximaal 100 m².

Er kan maximaal één nieuw losstaand bijgebouw of constructie met een maximale vloeroppervlakte van 25 m² toegelaten worden, als er geen andere losstaande bijgebouwen zijn die voor dezelfde functie kunnen gebruikt of herbouwd worden. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.

Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan en kan een functie hebben als: bergplaats (niet voor auto's), tuinhuis, accommodatie bij o.a. zwembad, hobbyserre, dierenhok, . . .

Garages dienen opgenomen te worden in de woning of in een woningbijgebouw, dat er fysisch één geheel mee vormt. Deze horen niet thuis in de tuinzone.

Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op maximaal 10 m afstand van de woning.

Voor het inplanten van tuinhuisjes tot 12 m² kan van de maximum afstand afgeweken worden. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woning/bijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, ...) worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevinden zich op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Zwembaden worden beschouwd als niet-overdekte constructies en mogen worden ingeplant op een afstand van maximaal 20 meter van de uiterste grens van de woning. Zij mogen een oppervlakte van 40 m² niet overschrijden.

Overige verhardingen, met uitzondering van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woning/bijgebouwen aangevuld met een functioneel terras, zijn niet mogelijk in de tuinstroken.

2.4. Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

Toelichting

Het is de bedoeling het landelijke karakter van de omgeving te bewaren.

Voorschrift

Levende hagen, draadafsluitingen, haagafsluitingen of draadafsluitingen zonder betonplaat onderaan zodat er geen ruimte voor waterberging wordt ingenomen.

2.5. Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

Toelichting

Er zijn hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

Draadafsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00 meter.

In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,80 meter.

2.6. Andere voorschriften voor de voortuinstrook/achtertuinstrook

Toelichting

Overstromingsveilig bouwen

Voorschrift

Bij het plaatsen van regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen.

De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen.

Er wordt een terugslagklep geplaatst op de aansluitingen naar de riolering en of regenwaterafvoer. Terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen zijn niet toegelaten.

Warmtepompen

Warmtepompen moeten op voldoende afstand van een eigendomsgrens geplaatst worden zodat zij ter hoogte van de eigendomsgrens geen geluidsoverlast veroorzaken. Indien uit de technische fiche blijkt dat de pomp een brongeluid heeft van meer dan 40dB, dan wordt zij verder van de eigendomsgrens geplaatst zodat zij ter hoogte van de eigendomsgrens niet meer dan 40dB produceert. Indien de pomp niet op voldoende afstand geplaatst kan worden, dan wordt zij gelijktijdig voorzien van bijkomende geluidsisolatie zodat de norm van 40 dB alsnog gehaald kan worden. Het bewijs hiervan wordt geleverd door het voorleggen van technische fiches of certificaten waarin zowel het brongeluid als het akoestische isolerende vermogen van de geluiddempende behuizing, in functie van de

afstand tot de perceelsgrens, worden aangetoond.

Deze documentatie is steeds aanwezig op het perceel en wordt voorgelegd op eerste verzoek. Indien deze warmtepompen om technische redenen enkel in de voortuin opgericht kunnen worden, worden zij vergezeld van voldoende flankerend groen zodat zij niet als dusdanig herkenbaar zijn in de landelijke omgeving. Zij kunnen niet op gevels en hun dakvlakken aansluitend op het openbaar domein geplaatst worden.

Gescheiden rioleringsstelsel

Aansluitingen voor een gescheiden rioleringsstelsel en een septische put moeten worden voorzien.

