

Gemeente **RETIE**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen: Postelsebaan
1° afd., sectie D, nummer: 48f5/deel

Stedenbouwkundige Voorschriften

5.00/13036/1040545.1

Gevoegd bij het advies van
de gewestelijke stedenbouwkundige
ambtenaar

25 OKT. 2010



Handwritten blue ink marks, including a stylized signature and a wavy line.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EB)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling beoogt de realisatie van één bouwka­vel voor een vrijstaande residentiële woning. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten op kavel 1. Kavel 2 komt niet in aanmerking om bebouwd te worden en zal gevoegd worden bij het aanpalend perceel rechts, zijnde kadastraal perceel 48/e/5

1.1.B NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	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 en/of max. 1/3 ^{de} van het gebouwde volume.

1.2 BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de aangeduide strook voor binnenplaatsen en tuinen moeten voorzien worden. Hierdoor is een tuinzone van minimum 10 m gegarandeerd. Een strikte scheiding van bestemming is alsdus nodig	Enkel constructies met functies zoals bergplaatsen, hokken en tuinhuisjes zijn mogelijk waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 75 m ² of max. 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt.

1.3 BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het niet-bebouwd gedeelte van een kavel omvat het gedeelte van de kavel dat niet ingenomen wordt door hoofd- en bijgebouwen.</p> <p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling met inbegrip van openluchtzwembaden gezien deze deel uitmaken van de tuinuitrusting</p>	<p>Het niet-bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten en dergelijke.</p> <p>De te behouden beboste groene ruimtes (kavel 2) moeten ALS BOS behouden blijven. Kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is niet toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. In deze zone mag geen tuin aangelegd worden en er mogen geen sierplanten ingebracht worden.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling voorziet in de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning op kavel 1. Kavel 2 is niet bebouwbaar, te voegen bij aanpalend perceel rechts, zijnde kadastraal perceel 48/e/5</p>	<p>Open bebouwing met de zijgevels op minimum 6 meter afstand van de zijgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

2.1.B INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het verkavelingsplan is de strook voor hoofdgebouwen in het grijs ingekleurd.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: maximum 30 meter diep</p>

2.1.C BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De minimum- en maximaafmetingen voor het hoofdgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.	GABARIT - Bouwhoogte: gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximum 6 m, nokhoogte maximum 11 m. - De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m ² bedragen met inbegrip van eventuele bijgebouwen

2.1.D VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Zij moeten harmonisch passen in de omgeving. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume DAKMATERIALEN Pannen, (kunst-)leien, zink, koper, zonnepanelen. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter, op te richten op minstens 1 meter van de dakrand.

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting. Ook garages/carports worden toegestaan cfr. Artikel 1.04.7* van de algemene bepalingen	Op het verkavelingsplan wordt in grijs de zone voor bijgebouwen aangegeven (vanaf 10 m achter de zone voor hoofdgebouwen) voor kavel 1. Kavel 2 niet bebouwbaar zie hiervoor.

2.2.B BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter en maximum 6 m indien een zadeldak wordt

2.2.C VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Dakvorm: gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient nageleefd te worden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Een beperkte reliëfwijziging kan toegestaan worden tussen de rooilijn en bouwlijn met een max. van 30 cm. Openluchtzwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: - op min 3 m van de perceelsgrens - max. oppervlakte van 50 m ² - ingegraven of max. 1,50 m boven het maaiveld

3.2 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de

<p>verkaveling te bewaren. De bouwrijpe stroken, evenals de achtertuin dient met groen aangelegd te worden.</p>	<p>bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>
---	--

3.3 INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Openluchtzwembaden kunnen aangelegd worden op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen met een maximale oppervlakte van 50 m².</p>

3.4 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de oppervlakte van de tuin is een voldoende hoge afsluiting toegelaten om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>AARD Op de perceelsgrenzen mogen enkel groene scheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).</p> <p>AFMETINGEN Maximale hoogte 2 meter</p>

Getekend "Ne Varietur" ge(kor)tekend als bijlage aan een akte verleden voor Mia WILLEMSSEN notaris te RETIE op 3 december 2012

M. Willemsen

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]