

Getekend door
Getekend op: 2024-07-01 14:29:51 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Getekend door
Getekend op: 2024-07-02 08:41:37 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



VELINGSVOORSCHRIFTEN
OMV_20231/2022 Koekoekstraat Lot 1 Open bebouwing

0. Algemeen voorschrift

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

1. GEBOUW

Bestemming: eengezinswoning.

1.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Maximum 250 m ² inclusief bijgebouwen, exclusief zwembaden, terrassen en toegangen.

1.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume is niet vastgelegd voor de loten.	Bouwdiepte: max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan Bouwbreedte: max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan Het dorpelpeil wordt vastgesteld op 13.982 TAW (0m30 boven de wegas)

1.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de gebouwen moet in verhouding zijn met de hoogtes van de gelijkaardige gebouwen in de omgeving.	Gemeten vanaf vastgesteld dorpelpeil Hoofdgebouw: max. 11m00 bij hellende daken. max. 7m00 bij platte daken. Bijgebouwen: max. 4m50 bij hellende daken Alles gemeten vanaf vastgesteld dorpelpeil.

1.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van de wettelijke geluids- en isolatienorm.	Kroonlijsthoogte hoofdgebouw: max. 6m50 bij hellende daken. max. 7m00 bij platte daken. Kroonlijsthoogte bijgebouwen: max. 3m00 Alles gemeten vanaf vastgesteld dorpelpeil.

1.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Hellend of plat dak: Dakhelling tussen 0° en 45°.

1.6. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen dit deel van de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en de omgeving.	Voor de verkaveling is gekozen voor het type open bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en de omgeving. Open bebouwing in klassieke of hedendaagse stijl. Biigebouwen als tuinhuisen, poolhouses, hobbyhok en bergingen (limitatieve opsomming) met een maximale oppervlakte van 75 m² kunnen enkel worden gebouwd in de strook voor hoofdgebouwen. Zwembaden met een maximale oppervlakte van 50 m², gemeten binnen de randen zijn toegelaten in de strook voor hoofdgebouwen.

1.7. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Zowel voor hoofd als voor bijgebouwen Gevelmaterialen Gevelsteen, bepleistering of geverfd, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal. Dakbedekking Hellende Daken: Pannen, leien, zink, koper, riet Dakbedekking Platte Daken: Groen dak, EPDM-rubber, roofing, grindbedekking Zonnepanelen toegestaan.

1.8. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is niet verplicht de volledige strook voor het hoofdgebouw te bebouwen.	De strook voor hoofdgebouwen wordt als volgt vastgesteld: Binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan

1.9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	2 bouwlagen, eventueel met zolder onder het dak en/of kelder voor hoofdgebouw, 1 bouwlaag voor bijgebouwen.

1.10. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Kelder toegelaten.

1.11. UITBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

1.12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	Toegelaten binnen en achter de bouwstrook in doorlatende materialen of zonder afvoer buiten het eigen terrein

1.13. OVERSTEEK T.o.v. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor constructies van hellende daken behoren dakoversteken tot de normale uitvoering.	Functionele dakoversteken (incl. dakgoten) van maximaal 50 cm zijn toegelaten bij hellende daken.

1.14. ANDER VOORSCHRIFT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de VCRO. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Zorgwoningen en nevenbestemmingen zijn toegestaan. § 3. Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van 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.

2. TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden.	Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg met afwatering enkel op het eigen terrein.

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden is het verplicht de niet bebouwde delen zo veel mogelijk aan te leggen met groenbeplanting.	Private tuinen. Het planten van één hoogstammige inheemse loofboom is verplicht binnen het eerstvolgende plantseizoen (15/11 – 30/03) na het beëindigen van de bouw.

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Alle constructies met uitzondering van voornoemde tuinpaden en oprit, verboden.

2.2. ZIJTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden.	Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg met afwatering enkel op het eigen terrein. De beboste groene ruimte zoals aangeduid op het verkavelingsplan dient integraal als BOS behouden en bestendig te blijven (zie verder artikel 2.6 en 2.7)

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden is het verplicht de niet bebouwde delen zo veel mogelijk aan te leggen met groenbeplanting.	Private tuinen. De beboste groene ruimte zoals aangeduid op het verkavelingsplan dient integraal als BOS behouden en bestendig te blijven (zie verder artikel 2.6 en 2.7)

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Alle constructies met uitzondering van voornoemde tuinpaden en oprit, verboden.

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden.	Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terras van max. 40 m ² mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg met afwatering enkel op het eigen terrein.

2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden is het verplicht de niet bebouwde delen zo veel mogelijk aan te leggen met groenbeplanting.	Private tuinen. De beboste groene ruimte zoals aangeduid op het verkavelingsplan dient integraal als BOS behouden en bestendig te blijven (zie verder artikel 2.6 en 2.7)

2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Alle constructies met uitzondering van voornoemde tuinpaden en terras, verboden. De beboste groene ruimte zoals aangeduid op het verkavelingsplan dient integraal als BOS behouden en bestendig te blijven (zie verder artikel 2.6 en 2.7)

2.4. AFSLUITINGEN**2.4.A. MATERIAAL**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten passen in de omgeving.	Enkel streekeigen hagen toegelaten, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.

2.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Max. 1m00 hoog in de voortuinstrook en op de perceelgrenzen van straat tot het verlengde van de voorgevelbouwlijn, max. 2m00 hoog vanaf de voorgevelbouwlijn.

2.5. ANDER VOORSCHRIFT TUIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hemelwater dient in de eerste plaats te worden opgevangen op het perceel en verplicht hergebruik. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van hemelwater is van toepassing.	De opvang van het hemelwater dient te gebeuren op het perceel zelf met de verplichtingen van hergebruik en ter plaatse infiltreren conform de sectorale wetgeving van de GSVH. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen ofwel materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Geen toelichting noodzakelijk.	Voor de tuinstroken dienen de bestaande hoogstammige bomen zoveel mogelijk te worden bewaard.

2.6. TE BEHOUDEN BEBOSTE GROENE RUIMTE - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor hoofdgebouwen op het verkavelingsplan.	In de te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

2.7. TE BEHOUDEN BEBOSTE GROENE RUIMTE - BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing. Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.	Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomlaag uit te voeren. De onder-etage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten. Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimten' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.