

OMGEVINGSAANVRAAG VOOR HET VERKAVELLEN VAN EEN GROND
 NOORDLAAN tussen 56 en 62, 9630 ZWALM
 Kadaster ZWALM 1e afdeling, sectie A, nr 164A

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Naar analogie met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op 'wonen'.</p> <p>Voorzieningen voor 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.</p>	<p>Lot 5 is niet opgenomen in huidige aanvraag tot verkavelen.</p> <p>Loten 1 tot en met 4 zijn bestemd voor het oprichten van een EENGEZINSWONING.</p> <p>Zorgwoningen worden toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, 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. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen afzonderlijk van het hoofdvolume gebouwd zullen worden. De bestemming van de bijgebouwen zal dus niet 'wonen' zijn.</p>	<p>De hoofdbestemming is berging-autostandplaats.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te blijven.</p>	<p>VOORTUINSTROOK, ACHTERTUINSTROOK: Bestemming is tuinzone</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel leent zich ertoe te voorzien van halfopen bebouwingen, door de woningen te koppelen bekomt men een energetisch voordeel; ook wordt samenvoeging tot één open bebouwing mogelijk gemaakt om meer mogelijkheden te bieden; zowel een open als een halfopen bebouwing passen in de omgeving, beide woontypes bevinden zich in de straat.	<p>Halfopen bebouwing.</p> <p>Het samenvoegen van twee gekoppelde loten halfopen bebouwing tot één open bebouwing is toegelaten.</p> <p>Een garage of carport mag ondergebracht worden binnen het bouwvolume van de woongelegenheden.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de woningen is gekozen volgens de configuratie van het bouwperceel.	<p>De inplanting van de woning is bepaald op plan 2/3 met rode egale inkleuring en in rode gearceerde inkleuring.</p> <p>De voorgevel en achtergevel dienen loodrecht op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden. De op plan weergegeven lijn van de voorgevel is verplicht te volgen.</p> <p>De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimaal 3m.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorschriften geven voldoende ruimte voor de architecturale vrijheid.</p> <p>De bouwdiepte op het verdiep wordt aangepast naargelang de bouwhoogte, op die manier respecteert met de privacy van de omwonenden.</p> <p>De hoogte van het vloerpeil is een verantwoorde keuze omdat het terrein</p>	<p>De toegelaten bouwhoogte is afhankelijk van de gekozen bouwdiepte.</p> <p>In geval van</p> <ul style="list-style-type: none"> - kroonlijsthoogte van 6,5m + plat dak, is de toegelaten bouwdiepte 12 m op het verdiep en max.15 m op het gelijkvloers - kroonlijsthoogte van 6m + hellend dak, is de toegelaten bouwdiepte max.12 m op het verdiep en max. 15 m op het gelijkvloers. - kroonlijsthoogte van 4,5m + hellend of plat dak, is de toegelaten max. bouwdiepte 18 m voor het ganse bouwvolume - kroonlijsthoogte van 3m + hellend of plat dak, is de toegelaten max. bouwdiepte 20 m voor het ganse bouwvolume. <p>In geval van een hellend dak is/zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het daktype vrij te kiezen met een helling tussen 30° en 50°, - de nok loodrecht op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst. - dakuitbouwen maximaal 50% van de gevelbreedte. - dakvlakramen toegelaten. <p>Het gabarit van de tweede bouwer loopt gelijk met dat van de eerste bouwer.</p>

ca.90cm hoger ligt dan het straatpeil. Het profiel op plan 3/3 toont dit aan. De vastgelegde hoogte boven het maaiveld is vastgelegd aan de hand van de bestaande terreinhelling.	Het <u>vloerpeil</u> ligt op: Max. 40 cm meter boven het maaiveld ter hoogte van de bouwlijn.
---	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Architectuur moet een creatieve kans krijgen, doch moet er gestreefd worden naar gekoppelde woningen die een passend geheel vormen.	GEVELMATERIALEN en DAKBEDEKKING Vrij te kiezen. Het architecturaal ontwerp van de tweede bouwer zal, zowel qua materiaal als qua kleur, in harmonie zijn met het ontwerp van de eerste bouwer.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING – BOUWVOLUME -VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform vrijstellingsbesluit.	<u>ACHTERTUINSTROOK</u> In de achtertuintrook zijn handelingen toegestaan die vallen binnen de regelgeving van het vrijstellingsbesluit. In de <u>ZIJDELINGSE BOUWVRIJE</u> strook is geen bouwwerk toegestaan.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Toelichting is niet nodig	Het terrein ligt hoger dan de straat maar volgt het natuurlijke reliëf van de omliggende percelen, reliëfaanpassingen zijn niet nodig.

3.2. VERHARDINGEN EN INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verharding in de tuinzones wordt beperkt opdat waterinfiltratie nog voldoende mogelijk zou zijn.	<u>VOORTUINSTROOK</u> : Strikt noodzakelijke toegangen en opritten zijn toegelaten. Waterdichte verharding is toegelaten met een maximum van 3,5 m breedte van de rooilijn tot aan de voorgevel. Het resterende deel dient met groen of met waterdoorlatende verharding te worden aangelegd, zoals grind, grasdallen, karrenspoor...Parkeerplaatsen in de voortuin dienen aangevraagd te worden via een omgevingsaanvraag. De aansluiting op het openbaar domein is verplicht gekoppeld te realiseren volgens configuratie en maataanduiding aangegeven op het plan <u>ACHTERTUINSTROOK</u> : De tuinen dienen grotendeels van groenaanleg te worden voorzien.

	<p>De aanleg van een niet-overdekte constructie (siervijver of zwembad, terras,...) is toegelaten met een maximum oppervlakte van 80 m² en op minimum 1 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Strikt noodzakelijke toegangen worden niet meegeteld in de maximum oppervlakte van 80 m².</p>
--	--

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij het zich begeven op het openbaar domein moet de zichtbaarheid van de straat gevrijwaard blijven.</p> <p>Er wordt gestreefd naar voldoende privacy tussen de nieuwe woningen. Een afscheiding vlakbij de woningen garandeert de privacy.</p>	<p>Een afsluiting wordt geplaatst binnen de perceelsgrens, plaatsen op de perceelsgrens kan enkel als beide eigenaars schriftelijk akkoord gaan.</p> <p>VOORTUINSTROOK: binnen de perceelsgrens is een gesloten afsluiting toegelaten met een max. van 1 m hoog. Een open afsluiting is toegelaten tot 2 m hoogte. Plaatsen op de perceelsgrens is toegestaan mits schriftelijk akkoord van beide eigenaren.</p> <p>ACHTERTUINSTROOK: een open of gesloten afsluiting tot 2 m hoogte is toegelaten.</p> <p>Een tuinmuur dwars op de achtergevel tussen twee aaneengesloten halfopen bebouwingen, wordt toegestaan tot tegen de perceelsgrens met een maximum lengte van 23 m meter achter de voorgevel en met een hoogte van maximum 2,00 m boven de vloerpas. Te paard plaatsen van de muur is toegelaten mits schriftelijk akkoord van beide eigenaren. De tuinmuur moet een architecturaal geheel vormen met de woning.</p>