

AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING
Berkenlaan 35 (lot A) en Berkenlaan 35A (lot B), 2380 Ravels
1^e afdeling, sectie A, perceel 4/S/59

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. De verkaveling situeert zich binnen de woonkern, overwegend gekenmerkt door bebouwing met vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. De verkaveling omvat 2 kavels die bestemd zijn voor het oprichten van 2 vrijstaande eengezinswoning Het landelijk karakter van de omgeving dient echter zoveel mogelijk behouden te blijven. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Bestemming: eengezinswoningen en zorgwoningen (conform de decretale bepalingen) worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan er ingericht worden als nevenbestemming. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.	Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie mag maximum 1/3 ^{de} van de gebouwde vloeroppervlakte van de woning in beslag nemen (onder dak niet meegerekend) met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² . 3° de complementaire functie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeershinder- en parkeerhinder. De vigerende reglementering van de gemeente zal worden toegepast. 4° de uitvoerder van de complementaire functie moet de bewoner van deze woning zijn. 5° horeca, handel en ambacht zijn niet toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat er slechts een beperkte zone voor bijgebouwen wordt voorzien omwille van de beperkte achtertuindiepte.	Bestemming: bergplaatsen en hokken met een maximale oppervlakte van 40 m ² . Werkplaatsen zijn niet toegestaan.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het landelijk karakter te behouden worden de niet-bebouwde gedeelten als tuin aangelegd en gehandhaafd. Enkel verhardingen als toegang naar de gebouwen worden toegestaan. Terrassen, zwembaden, zwembijvers, siervijvers en houten tuinhuisen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden en een geheel vormen met de tuin.	Private tuinen. Inrichtingselementen onder voorwaarden (rubriek 3.3).

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.0 Interpretatie en afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Interpretatie

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte en de dakhelling betreft, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, zoals voorzien in de omgevingsvergunningsaanvraag waarvoor de eerste omgevingsvergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een omgevingsvergunning, afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoud. De bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening m.b.t. afwijkingen blijven van toepassing.

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling situeert zich binnen de woonkern, overwegend gekenmerkt door bebouwing met vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. De verkaveling omvat 2 kavels die bestemd zijn voor het oprichten van vrijstaande eengezinswoning welke gekoppeld kunnen worden door garages of carports	<u>Lot A:</u> Vrijstaande bebouwing met rechter zichtgevel op minimaal 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp. <u>Lot B:</u> Vrijstaande bebouwing met zichtgevels op minimaal 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdgebouwen worden ingeplant binnen de zone voor hoofdgebouwen, conform de gangbare regelgeving en de bebouwing op de omliggende kavels. en zo het open karakter van de verkaveling te garanderen.	Bij het verkavelingsontwerp wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: - de ontworpen bouwlijn ligt op 6 m uit de rooilijn, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp; - zichtgevels: op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens; - voorgevel: wordt ingeplant op de voorgevelbouwlijn. - bouwdiepte: minimaal 9 m en maximaal 17 m vanaf de voorgevelbouwlijn. <u>Overdekte autostaanplaatsen:</u>

	<p>Een autogarage of carport dient verplicht te worden opgenomen binnen de zone voor carport/garage. Indien er gekozen wordt voor een carport/garage dient deze 5 m achteruit geplaatst te worden ten opzichte van de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Er zijn geen constructies toegelaten in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken.</p>
--	---

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwvolumes, zowel wat betreft omvang als hoogte. Het bouwvolume in de verkaveling is daarom enigszins vrij te kiezen.</p> <p>De percelen liggen op ongeveer dezelfde hoogte als de weg.</p> <p>Berekening maximale vloerterreinindex</p>	<p>GABARIT Bouwdiepte minimaal 9 m en maximaal 17 m</p> <p><u>Lot A en B:</u> Vanaf de voorgevelbouwlijn tot een diepte van 9 m:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kroonlijsthoogte of dakrand maximum 6,50 m boven het vloerpeil; - totale maximumhoogte: 11 m; - er dient verplicht een hellend dakvolume met nok evenwijdig aan de weg (Berkenlaan) te worden gerealiseerd, dit dient dit te gebeuren binnen 9 m vanaf de voorgevelbouwlijn. <p>Vanaf 9 m tot 13 m achter de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kroonlijsthoogte of dakrand maximum 6,50 m boven het vloerpeil; - totale maximumhoogte: 6,50 m; - plat dak. <p>Vanaf 13 m tot 17 m achter de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kroonlijsthoogte of dakrand maximum 3,50 m boven het vloerpeil; - totale maximumhoogte: 3,50 m; - plat dak. <p>De maximale bebouwing overeenkomstig het gabarit is ook meteen de maximale VT-index voor de woning.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het straatbeeld vertoont een gevarieerde vorm van stijlen en gebruikte materialen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien. Het verdient steeds de aanbeveling van platte daken te voorzien van een groendak.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Alle gevels in gevelsteen, al dan niet geverfd, of sierbepleistering, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen de maximumoppervlakte van 25 % van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p> <p>DAKMATERIALEN Voor de bedekking van schuine daken: pannen, (kunst)leien. Voor de bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, tegels, grind, groene daken.</p> <p>DAKVORM HOOFDGEBOUW</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrij te kiezen - schuine daken: met een helling van maximaal tussen 35 en 55°. - platte daken: zijn toegestaan zowel op het gelijkvloers als op de verdieping met een maximumhoogte van 6,50 m. <p>Maximumhoogte: 11 m vanaf het vloerpeil van de woning.</p>

	<p>BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW De woningen mogen maximaal 2 bouwlagen en een dakvolume bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. Een gedeeltelijke derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is niet toegelaten.</p> <p>DAKKAPellen a) Gevallen waarin oprichting is toegelaten: - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten; - op het driehoekige dakvlak van een schilddak: verboden; - op het voorste dakvlak: toegelaten indien de dakhelling 30° overschrijdt; b) Plaats van oprichting: - op minimum 1 m afstand van zijgevel; - maximumbreedte: 2/3^{de} van de gerealiseerde totale gevelbreedte met een maximumbreedte van 6,40 m per dakkapel en een onderlinge afstand van minimum 1 m; - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de gerealiseerde dakhoogte van het hoofdgebouw.</p> <p>VERANDAS Indien een veranda gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor hoofdgebouwen.</p> <p>BALKONS/DAKTERRASSEN Balkons of dakterrassen zijn verboden.</p> <p>UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK a) Uit de voorgevel: verboden. b) Uit de zijgevel: alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken bevinden.</p> <p>VLOERPEIL Tussen 0,20 m en 0,30 m boven het straatniveau.</p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat er slechts een beperkte zone voor bijgebouwen wordt voorzien omwille van de beperkte achtertuindiepte. De zone voor bijgebouwen bevindt zich zoals gebruikelijk achteraan het perceel, zoals is weergegeven op het verkavelingsontwerp. Zwembaden, zwem- of siervijvers en houten tuinhuisjes zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden en een geheel vormen met de tuin.</p>	<p>Bestemming: bergplaatsen en hokken met een maximale oppervlakte van 40 m². Werkplaatsen zijn niet toegestaan.</p> <p>Op het verkavelingsontwerp wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven: a) gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn (gemeten vanaf de maximaal toegestane bouwdiepte op het gelijkvloers). b) zij- en achtergevels: - hetzij op de perceelsgrens: de muur op de perceelsgrens kent in dit geval een afwerking in gevelsteen en het bijgebouw beschikt over een plat dak. - hetzij op minimum 3,00 m van de perceelsgrens: het bijgebouwen beschikt over een plat of een schuin dak. - houten tuinhuisen op minimaal 1 m van de perceelsgrens</p> <p>Bijgebouwen dienen na of gelijktijdig met het hoofdgebouw te worden opgericht. Er kan een garage/carport worden geplaatst in de zone voor carport/garage of binnen de zone voor hoofdgebouwen. Indien</p>

	deze zich bevindt in de zone voor carport/garage dient deze gekoppeld te worden aan deze van het naburige perceel.
--	--

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijst- en nokhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,50 m, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend blijven voor de verkaveling.	<ul style="list-style-type: none"> - kroonlijsthoogte of dakrand minimum 2 m en maximum 3,50 m boven het vloerpeil; - nokhoogte van de bijgebouwen is bij schuine daken maximaal 3,50 m boven het vloerpeil; - totale maximumhoogte: 3,50 m; - plat of schuin dak.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>GEVEL- EN DAKMATERIALEN Vrij te kiezen, mits esthetisch verantwoord en duurzaam.</p> <p>DAKVORM Plat of schuin dak met een maximumhoogte van 3,50 m vanaf het vloerpeil. Maximale dakhelling bij schuine daken: 45°.</p> <p>DAKMATERIALEN Voor de bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, tegels, grind, groene daken. Voor de bedekking van schuine daken: pannen, (kunst)leien.</p> <p>VLOERPEIL Tussen 0,20 m en 0,30 m boven het straatniveau.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Indien de verharde grondoppervlakte groter is dan 40 m ² dienen de verhardingen aangelegd te worden in water-doorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van terrassen (max. 40 m ²) mits afwatering naar de tuin en onmiddellijke bezinking. Opvang van hemelwater voor herbruik of vertraagde infiltratie is toegestaan.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.0. RUIMTEGEBRUIK

Dit artikel heeft betrekking op het niet-bebouwde gedeelte. De totaal toegestane verharde oppervlakte, inclusief de grondoppervlakte van het hoofdgebouw, bijgebouwen, tuinhuizen, terrassen, verhardingen, opritten, zwembaden, zwembadvisers en siervijvers, bedraagt maximaal 50% van de perceelsoppervlakte.

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Ophogingen tot onder het vloerpeil zijn toegestaan. Langs de perceelsgrenzen moet het maaiveld aansluiten op de hoogte van het maaiveld van de aanpalende percelen en de straat.

	Beperkte reliëfwijzigingen ten behoeve van de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening zijn steeds toegelaten.
--	--

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Rekening houdend met de perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden, met uitzondering van noodzakelijke toegangen, terras, zwembad, zwembijvijver, siervijver, bijgebouw en/of tuinhuis.</p> <p>Zwembaden, zwembijvijvers, siervijvers en houten tuinhuisen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden en een geheel vormen met de tuin.</p>	<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en opritten mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Terrassen hebben een maximale oppervlakte van 40 m² buiten de bouwstrook.</p> <p>De verhardingen (met uitzondering van de terrassen) dienen beperkt te blijven tot de toegang naar de gebouwen.</p> <p>De totaal toegestane verharde oppervlakte, inclusief de grondoppervlakte van het hoofdgebouw, bijgebouwen, tuinhuisen, terrassen, verhardingen, opritten, zwembaden, zwembijvijvers en siervijvers, bedraagt maximaal 50% van de perceelsoppervlakte.</p> <p>Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 40% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen of opritten. Het creëren van bijkomende parkeerplaatsen, behalve op de oprit, is niet toegelaten.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene en open karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>Autogarages en/of carports zijn niet toegelaten in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken.</p>	<p>Het niet-bebouwd gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Zie ook artikel 3.0.</p> <p><u>Bouwvrije stroken:</u> In de voor- en zijtuinstroken zijn geen constructies toegelaten en dient de verharding beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke.</p> <p><u>Tuinhuisen :</u> Zie artikel 2.2.</p> <p><u>Zwembaden :</u> In de achtertuin is een openlucht zwembad, zwembijvijver of siervijver toegelaten op minimum 2 m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 30 m².</p> <p><u>Overdekte autostaanplaatsen:</u> Een autogarage mag inpandig voorzien worden ter hoogte van de voorgevelbouwlijn maar dient 5 m achteruit geplaatst te worden ten opzichte van deze voorgevelbouwlijn indien de autogarage niet inpandig voorzien wordt. Ook indien er gekozen wordt voor een carport dient deze 5 m achteruit geplaatst te worden ten opzichte van de voorgevelbouwlijn. Er zijn geen constructies toegelaten in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken.</p> <p><u>Zonnepanelen en puntvormige elementen :</u> De voorziening van zonnepanelen op de hellende daken is toegelaten. Op de platte daken hebben de panelen een maximumhoogte van 1 m. In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken alsook in de achtertuin mogen geen zonnepanelen voorzien worden.</p>

	<p>Puntvormige elementen (bv. dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toegelaten voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn.</p> <p>In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1 m boven de max. toegelaten bouw- en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw..</p>
--	---

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De afsluitingen moeten voldoende hoog zijn om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>AARD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluiting. - Houten tuinschermen met betonnen of houten steunpalen. - Groenaanplanting van struiken of hagen. <p>AFMETINGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de voortuin : <ul style="list-style-type: none"> - draadafsluiting of muurtje in gevelsteen met een maximale hoogte van 1 m; - gesloten afsluitingen : maximumhoogte 1 m. - in de zij- en achtertuin : <ul style="list-style-type: none"> - draadafsluitingen en houten tuinschermen met een maximale hoogte van 2 m.