

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELING

O.L.Vrouwstraat te Donk – HERK-DE-STAD – MECHELMANS Walter en BAERTS Beatrijs

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst de grootte van de percelen, en grootte van de percelen leent zich voor een residentieel gebruik.</p> <p>In deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term "ééngeswoning".</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>- ééngeswoningen,</p> <p>- zorgwoning</p> <p>- er dient een motivatienota bijgebracht te worden waaruit deze functie duidelijk blijkt</p>
	-

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua vorm en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming: wonen.</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 nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel, horeca zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>3° er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan ivm parkeren en de oplossingen die hierdoor geboden worden</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentieële hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p>	<p>- Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan als berging in functie van de woonbestemming.</p>

Stallingen voor huisdieren kunnen enkel toegestaan worden in functie van de huiskavel (geen handel of dgl.) – er dient een motivatienota bijgebracht te worden die het specifiek gebruik van de omvang van de stalling ondubbelzijdig omschrijft.	
---	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	- Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er dient tevens gestreefd te worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	open bebouwingen met verplichte bouwvrije voortuin en zijstrook langs de woning. “Open” carport kan in de aangeduide 3,00m zijtuinstrook

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor bebouwing en voor verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van een bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie enz	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : - Voorbouwlijn: zoals aangegeven op het verkavelingsplan, - De bouwbreedte zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - De perceelsbreedte zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - De open zijgevels op minimaal 3 meter van de perceelsgrenzen -

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.</p>	<p>Vloerpeil</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,30 meter boven straatniveau <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 meter vanaf de bouwlijn tot achtergevellijn • Bouwdiepte verdieping: Maximaal 12m diep vanaf de bouwlijn <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plat dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m t.o.v. het maaiveld • Hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00m t.o.v. het maaiveld • Nokhoogte maximum 10,50m t.o.v. het maaiveld • gelijkvloerse uitbreiding: plat

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevel, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Betonpanelen of Industrierelateerde materialen zijn niet toegestaan. Onder Industrierelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Metalen gevelbeplating - Zichtbeton - Sandwichpanelen <p>Het gebruik van trespapanelen kan aanvaard worden indien dit materiaalgebruik in een beperkte hoeveelheid aanwezig is aan het gebouw.</p>	<p>Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p>Dakvorm: Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>Algemeen: De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Betonpanelen of Industrierelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context. - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. <p>Bij aansluiting op de bestaande aangrenzende constructies worden de zichtbaar blijvende geveldelen eveneens afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels- kleur overeen te komen met de buur. Een afwerking als wachtgevel (snelbouw of dergelijke) kan enkel indien:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Tegenbouw gegarandeerd is - Er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar - Er een movitatie nota wordt bijgebracht betreffende deze afwerking
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen dienen losstaand opgericht te worden in de zone voor tuinen.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten, zonder akkoord van de betreffende buur, op minstens 2m van de perceelsgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden.</p> <p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.</p> <p>Bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan.</p>	<p>Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 50m² op 2m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten.</p> <p>Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt.</p> <p>Iedere bebouwing in de voortuinstrook is verboden</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,5 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p><u>In geval van platte daken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nok/kroonlijsthoogte max. 3,50m t.o.v. het maaiveld. <p><u>In geval van hellende daken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte max. 3,00m t.o.v. het maaiveld. - Nokhoogte max. 4,50m t.o.v. het maaiveld.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p>Materiaalkeuze idem als hoofdgebouw.</p> <p>Betonpanelen of industrie gerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Kleinere constructies (tot 21m²), zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.</p> <p>Het rioleringsstelsel dient tot op de perceelsgrens gescheiden te worden met herbruik van regenwater.</p> <p>Bijkomend dienen er maatregelen getroffen te worden inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Voor alle verharde oppervlakken binnen de kavel zal het regenwater moeten afgevoerd worden naar een regenwaterput met herbruik in de woning.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Zonnepanelen op hellende dakvlakken zijn toegelaten tot een maximum van 80% van de total oppervlakte van elk dakvlak.</p> <p>Zonnepanelen op platte daken zijn eveneens toegelaten.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden.</p>	<p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

3.2. INRITTEN EN VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p> <p>Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving, de veiligheid, de waterhuishouding en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Er dient een motievennota bijgebracht te worden die de voorgaande punten verantwoord..</p>	<p>- Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zo ver mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is, de rest van het terrein dient niet- overrijdbaar afgesloten te worden.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden..</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter te accentueren zijn enkel groene afsluitingen toegestaan.	AARD Op de perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen met streekeigen gewassen, draadafsluitingen met klimop of gewone groene bekaertdraad). AFMETINGEN maximale hoogte 2 meter (zij- en achtertuin) maximale hoogte 0,80m (voortuin)