

Digitaal ondertekend
door Wim Haest
(Signature)

Digitaal ondertekend
door Alain Yzermans
(Signature)

Datum: 08/12/2020

Datum: 08-12-2020

14:20:57

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE VERKAVELINGSAANVRAAG
OP NAAM VAN Paquay Johan : perceel 3^{de} Afd. Sie F nr. 758N / 758 S (lot 1
gesloten bebouwing)**

Dossiernummer gemeente : 76V20-20/1

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn groot genoeg om woningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor woningen. 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.</p>	<p>Enkel éénsgezinswoningen, met inbegrip van kangoeroe- of zorgwoningen. Indien gekozen wordt voor een zorg- of meergeneratiewoning moet er voldaan worden aan de voorwaarden van artikel 4.1.1. 18° a, b, c, en e van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p><u>Er dient een garage in het volume voor het hoofdgebouw te worden voorzien.</u> Eén in- en uitrit van maximum 3 meter breed is toegestaan.</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 en dienstverlening 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>Bijgebouwen zijn met een zeer beperkte oppervlakte mogelijk. Zij mogen niet bestemd zijn voor bewoning of voor werkplaats.</p>	<p>Enkel als tuinberging, fietsenberging en/of autostandplaats : zie punt 2.2.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het onbebouwd gedeelte dient het semi-landelijke karakter van de omgeving te bevestigen. Groen is hiervoor het geschikte invulmiddel. Het groen kan ook de privacy verhogen en afsluitingen tot het minimum herleiden Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type gesloten bebouwing gezien de structuur van de Springstraat dit toelaat waarbij ten alle tijden privacy en toegankelijkheid moeten gegarandeerd worden.	Gesloten bebouwing zoals voorzien op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde te voldoen aan de eerder geformuleerde criteria zal binnen het afgebakende bouwvlak moeten gebouwd worden. Dit betekent niet dat het bouwvlak volledig moet opgevuld worden. Dit zou zeker de creativiteit aan banden leggen.	De beschikbare zone voor het hoofdgebouw wordt vastgesteld op: De voorgevel dient opgetrokken te worden tussen de gevelpunten en op eenzelfde hoogte dan deze van de naastliggende woningen, zoals ingetekend op het verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume van de hoofdbouw moet volstaan om een degelijke woonkwaliteit te garanderen binnen de gestelde grenzen. Het ruime bouwvlak geeft veel mogelijkheden maar kan ook aanleiding geven tot een te groot volume. Een beperking van de bouwdiepte op de verdieping moet dit verhinderen.	Maximum 2 volwaardige bouwlagen Kroonlijsthoogte aan te sluiten op de naastliggende woningen Nokhoogte aan te sluiten op de naastliggende woningen Bouwdiepte op gelijkvloers : maximum 17 meter Bouwdiepte op verdieping : maximum 12 meter

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het straatbeeld wordt beheerst door een heterogene verschijningsvormen Deze verkaveling heeft een beperkte invloed op de omgeving. Een te ver doorgedreven uniformiteit zou hier misstaan. Bovendien zou dit de creativiteit beknotten. De dakvorm moet inpasbaar zijn binnen de huidige ruimtelijke structuur.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Gevelsteen inpasbaar binnen de omgeving.</p> <p>DAKVORM De dakvorm dient een aansluiting te voorzien op de naastliggende woningen waarbij de kroonlijsthoogte en nokhoogte bepalend is voor de dakvorm in het voorgevelvlak. Indien er een verspringing in nokhoogte en/of kroonlijsthoogte noodzakelijk is om een kwalitatieve aansluiting te maken met de naastliggende percelen dient dit opgevangen te worden op het eigen perceel op min. 2m van de perceelgrenzen.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De tuinruimte is beperkt waarbij vrijstaande bijgebouwen tot een minimum beperkt dienen te worden.</p>	<p>Ø Vrijstaande bijgebouwen moeten worden opgericht achter de achtergevel van de woning en met de vrijstaande gevels: op minimum <u>1 meter</u> van de perceelsgrenzen; bij een inplanting op minder dan 1 meter is het schriftelijk akkoord (op de bouwaanvraag en op de plannen) van de aanpalende eigenaar, vereist.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aanvaardbaar volume</p>	<p>Ø Totale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximum 6 m². Ø Kroonlijsthoogte maximum 3 meter en nokhoogte maximum 4,50 meter (plat dak of hellend dak)</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Niet van toepassing</p>	<p>Ø Vrijstaande bijgebouwen dienen opgericht in gevelsteen, duurzaam hout of ander esthetisch verantwoord duurzaam materiaal, aangepast aan de aanwezige bebouwing.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. De goede oriëntatie van de eigendom laat zongericht bouwen toe</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. 20 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan om op een normale wijze aan te sluiten op de links en rechts aanpalende percelen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De zone rond het gebouw dient maximaal voorzien te worden van groen. Een verharde toegang naar het bouwvlak en eventueel een terras moeten tot een minimum beperkt blijven	Verhardingen moeten beperkt blijven . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen verhogen de privacy. Ook veiligheid speelt hier een rol. De graad van behoefte hieraan is persoonlijk. Dit kan dan ook ontaarden in extreme toestanden. Om dit te vermijden dient er enige regelgeving te zijn rekening houdende met de omgeving.	<u>AARD</u> Muren in gevelsteen of betonplaten met houtstructuur zijn enkel toegestaan met onderling akkoord en over een lengte van maximum 6 meter vanaf de achtergevel van de woning. Bij voorkeur moeten echter levende hagen of palen met draad en klimopbeplanting voorzien worden als erfafscheiding. <u>AFMETINGEN</u> Maximaal 2m hoog