



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer: 5.00/13004/60461
Aanvrager: STUDIEBUREEL RAEYMAEKERS
Omschrijving: de ontwikkeling van een bouwperceel voor een ééengezinswoning in open bebouwing
Datum beslissing: 23/05/2016

Gezien en vergund - door
Het College van Burgemeester en
Schepenen in zitting van**23 MEI 2016**
NAMENS HET COLLEGE,

IN OPDRACHT
De Secretaris, De Burgemeester



1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkavelingsaanvraag voorziet de realisatie van 1 bouwkavel bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning.	Eengezinswoning in open verband conform de bepalingen uit de VCRO.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Zorgwonen is toegestaan conform de decretale bepalingen.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.</p> <p>Autobergplaatsen zijn toegestaan, hetzij inpandig, hetzij ter hoogte van de bouwvrije strook links.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de nevenfunctie mag 100 m² in beslag nemen; <i>max. 50 m²</i> 3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder 4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn. 5° horecafuncties zijn niet toegelaten <p><i>moeten</i> Autobergplaatsen kunnen inpandig in de woning worden voorzien of opgericht in de bouwvrije strook links aansluitend op de reeds bestaande autobergplaats van de nabuur.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet geen specifieke strook voor de oprichting van bijgebouwen (bergplaatsen, hokken, garages, serres,...)	Geen bijgebouwen toegestaan ingevolge de beperkte perceeldiepte

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor het behoud van groene ruimten op de niet bebouwde delen.	<p>De niet-bebouwde delen werden in groene kleur afgebeeld op het verkavelingsontwerp en dienen als dusdanig aangelegd en gehandhaafd te worden om het groene karakter van de omgeving optimaal te waarborgen.</p> <p>De aanleg van openluchtwembaden, tuinhuisjes, tuinpaden, terrassen en opritten zijn toegestaan in deze zone.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet in de oprichting van een vrijstaande eengezinswoningen.	Open bebouwing binnen de bouwstrook zoals afgebeeld op het verkavelingsontwerp.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsontwerp wordt de zone voor hoofdgebouwen in een oranje kleur afgebeeld.	De woningen dienen op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden waarbij dient rekening gehouden te worden met ; <ul style="list-style-type: none">- een bouwdiepte van min. 9.00m en maximum 10.43m zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp ¼.- een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 3.00m ter hoogte van de perceelgrens rechts- een bouwvrije voortuinstrook van 6.00m gemeten vanuit de rooilijn van de Biehal.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling beoogt een architecturale eenheid qua bouwvolume, typologie en concept met de recent vergunde verkaveling rechts.	De bouwhoogte van de voorgevel bedraagt vanaf het vloerpeil (= 30cm boven het peil van de wegas) tot de bovenkant van de kroonlijst max. 6.60m, de nokhoogte max. 11.00m. <i>if.v. hellend, max. 6,50 m if.v. plat dak.</i> De dakvorm mag vrij bepaald worden i.f.v. de architecturale vormgeving van de woning. Indien de autobergplaats niet inpandig wordt voorzien, dan mag de autobergplaats naadloos worden opgericht tegen de bestaande autobergplaats van de nabuur links. De hoogte van het gebouw dient afgestemd te worden op de naburige autobergplaats.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.	Materialen voor de gevels : Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen. Geen blinde gevels toegestaan Materialen voor de daken : Voor de bedekking van schuine daken : pannen, (kunst)leien, zink, koper, zonnepanelen (eventueel geïntegreerd in de dakbedekking) Voor de bedekking van platte daken : roofing, elastische rubber, grint, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1.00m

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De beperkte perceelsdiepte laat geen ruimte voor bijgebouwen en constructies toe.	Geen bijgebouwen toegestaan. Tuinhuisjes mogen opgericht worden met een maximale oppervlakte van 12 m ² .

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen bijgebouwen toegestaan met uitzondering van tuinbergingen.	Tuinhuisjes in hout of metaal zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden ; - nokhoogte : maximum 3.00m - bebouwde oppervlakte : maximum 12 m ² - inplanting : minimum 2.00m van de perceelsgrenzen en minimum 5.00m van de achtergevelbouwlijn

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient strikt nageleefd te worden.	Plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om horizontaal terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn i.f.v. de toekomstige bebouwing	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan behoudens dewelke strikt noodzakelijk zijn voor de bouw van de woning en de aanleg van de tuin.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te behouden.	Verhardingen moeten beperkt blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen, tuinpaden en opritten naar constructies mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Het overige deel dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (12 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag niet meer dan 3.00 meter bedragen en dienen op minimum 2.00m afstand van de perceelgrens geplaatst te worden. Openluchtwembaden kunnen aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 50 m ² .

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.	Aard Op de perceelsgrenzen mogen enkel groene, natuurlijke scheidingen eventueel gecombineerd met draadafsluitingen worden aangebracht met een maximale hoogte van 2.00m.