

Voorschriften omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen in 2 loten voor half-open bebouwing dd.1 AUGUSTUS 2023

Omgevingsloketnummer: OMV_2023034810

Dossiernummer: O2023-00006V

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Genenbosstraat 12, kadastraal bekend: .

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN GENENBOSSTRAAT 12
Beslissing college van burgemeester en schepenen dd. 1 augustus 2023

loten: Lot 1A, Lot 2A

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

Op het verkavelingsontwerp worden de bouwzones weergegeven, de normale afstanden worden in acht genomen.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld :

- BOUWDIEPTE: Gelijkvloers: max 17m en Verdieping max 12m
- GEVELBREEDTE: minimum 7,5m en maximum zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

De maximale oppervlakte op het gelijkvloers: 133,62 m², op het eerste verdiep: 102,18 m² en op het dakverdiep: 70,74 m²

Volume

Toelichting

Op het verkavelingsontwerp worden de bouwzones weergegeven, de normale afstanden worden in acht genomen.

Voorschrift

Maximaal bouwvolume bedraagt 1052,5 m³

GABARIT

Kroonlijsthoogte minimaal 3,5 meter / maximaal 6,5 meter, overeen te stemmen per bouwblok.

VLOERPEIL

Max. 0,30 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld.

Nokhoogte

Toelichting

De constructies dienen te passen in het uitzicht van de bouwvolumes van de woningen in de omgeving

Voorschrift

Rekening houdend met de maximale dakhelling bedraagt de maximum nokhoogte 11 m ten opzichte van vloerpeil gelijkvloers

Kroonlijsthoogte

Toelichting

De constructies dienen te passen in het uitzicht van de bouwvolumes van de woningen in de omgeving

Voorschrift

Bij gebrek aan een akkoord tussen de eigenaars van een bouwblok gelden volgende voorschriften:

- Kroonlijsthoogte: max 6,50m

Dakuitvoering

Toelichting

De constructies dienen te passen in het uitzicht van de bouwvolumes van de woningen in de omgeving

Voorschrift

Hellend of plat dak, De woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm.

In het geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 40°. De gelijkvloerse meerdiepte wordt verplicht plat afgedekt.

Type gebouw

Toelichting

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type halfopen bebouwing

In de onmiddellijke omgeving zijn enkel eengezinswoningen. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een 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

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving

Voorschrift

Halfopen bebouwing (zie verkavelingsplan).

Enkel eengezinswoning, met inbegrip van maximum 1 zorgwoning

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

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 m².

Horeca of ambacht wordt niet toegelaten als nevenbestemming

Materiaalgebruik

Toelichting

De woningen dienen te beantwoorden aan een esthetisch verantwoorde vorm die zich inpast in de omgeving.

De gevelmaterialen dienen eveneens kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden uitzonderlijk een aantal gevelmaterialen niet toegelaten, omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het straatbeeld. Hierbij denken we aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterk water-absorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en de veiligheid van de passanten in gevaar brengen.

Voorschrift

GEVELMATERIALEN:

Alle gevels in gevelbaksteen, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen.
Materialen in harmonie met de omgeving

DAKBEDEKKING:

duurzame en esthetisch verantwoorde materialen

Voor bedekking van schuine daken: pannen, leien, zink en koper zijn toegelaten.

Inplanting

Toelichting

Op het verkavelingsontwerp worden de bouwzones weergegeven, de normale afstanden worden in acht genomen

Voorschrift

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.

- a) Vorgevel:
Op de bouwlijn aangeduid op het verkavelingsontwerp, 6m uit de rooilijn
- b) Achtergevel:
Maximaal 17m achter de vorgevel.
- c) Zijgevel:
minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens zoals aangeduid op plan 'nieuwe toestand'

Aantal bouwlagen

Toelichting

De constructies dienen te passen in het uitzicht van de bouwvolumes van de woningen in de omgeving

Voorschrift

Maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Het plaatsen van een open carport is toegestaan.

Voorschrift

In de zijtuinstrook is het plaatsen van een open carport toegestaan op 2 meter achter de bouwlijn en mits goedkeuring van de aanpalende buur.

Terrassen

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen dienen beperkt te worden tot hun functionele oppervlakte en dit in functie van de bestemming van de gebouwen

Voorschrift

Een niet overdekt terras in waterdoorlatende materialen

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting

Met de voortuinstrook wordt de strook van de voorgevel tot aan de rooilijn (= grens met openbaar domein) bedoeld.

De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Verhardingen dienen beperkt te blijven in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.

Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.

Voorschrift

Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg (maximum 30%, inclusief de verhardingen vrijgesteld van vergunning).

Inritten dienen tot een minimum beperkt te worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3,5m binnen de voortuinstrook toelaatbaar is.

Breedte van het pad naar de voordeur is maximaal 90cm.

Alle verhardingen dienen minimum 0,5 meter van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.

Groenaanleg

Toelichting

Verhardingen dienen beperkt te worden tot hun functionele oppervlakte en dit in functie van de bestemming van de gebouwen

Voorschrift

Groenaanleg met streekeigen groen.

Constructies

Toelichting

In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten

Voorschrift

Geen constructies toegelaten, met uitzondering van het pad naar de voordeur en de noodzakelijke inrit om de carport of inpandige garage te bereiken.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting

Verhardingen dienen beperkt te worden tot hun functionele oppervlakte en dit in functie van de bestemming van de gebouwen

Voorschrift

In de zijtuinstrook is een verharding toegelaten als inrit naar de eventuele garages of carport

Groenaanleg

Toelichting

Groenaanleg met streekeigen groen.

Voorschrift

Groenaanleg met streekeigen groen.

Constructies

Toelichting

Met de zijtuinstrook wordt de strook bedoeld van de zijgevel tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

Voorschrift

In de zijtuinstrook is het plaatsen van een open carport toegestaan op 2 meter achter de bouwlijn en mits goedkeuring van de aanpalende buur.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting

Verhardingen dienen beperkt te worden tot hun functionele oppervlakte en dit in functie van de bestemming van de gebouwen

Voorschrift

Verhardingen moeten zo veel mogelijk beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient indien mogelijk binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Groenaanleg

Toelichting

De verkaveling is gelegen buiten het centrum, vandaar dient het groene karakter gewaarborgd te blijven

Voorschrift

Een private tuin dient aangelegd te worden (Groenaanleg met streekeigen groen).

De loten 1B en 2B worden na goedkeuring bij de loten respectievelijk 1A en 2A gevoegd, hierdoor blijft het groene karakter bewaard

Constructies

Toelichting

De bijgebouwen hebben een aanvullende functie bij het hoofdgebouw. Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift

Het is toegestaan om in de achtertuinstrook in de zone voor bijgebouwen een bijgebouw te plaatsen met een maximale oppervlakte van 20m², max. één bouwlaag, kroonlijshoogte max. 3,00m en nokhoogte max. 4,5m. Het bijgebouw dient ingeplant te worden op 1 meter van de perceelsgrens bij groenaanleg of tegen de perceelsgrens mits schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar. In het laatste geval dient de aangrenzende eigenaar schriftelijk akkoord te gaan met de inplanting, de dakvorm, kleur en materiaal.

Het bijgebouw dient opgericht te worden in duurzaam esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...).

Het plaatsen van een garage of carport is uitgesloten in de achtertuinstrook.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting

Gelet op het karakter van de omgeving dienen afsluitingen te passen in de omgeving. Tevens dienen zij voldoende privacy te garanderen

Voorschrift

Als afsluiting zijn levende hagen of draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 2m.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting

Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn

Voorschrift

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering de nivellering van de bouwzone