

Dossiernummer: 791

Omgevingsloketnummer: **OMV_2022160997**

Aanvrager(s):

Onderwerp: **het verkavelen van een perceel in 3 loten, 2 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing en het vellen van 7 bomen**

Ligging: **Steenweg op Asse zn. e Brusselsesteenweg zn.**

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Openbaar domein

Toelichting	Voorschrift
Het openbaar domein kan onder geen enkele voorwaarde benut worden voor privaat gebruik.	Het openbaar domein kan onder geen enkele voorwaarde benut worden voor privaat gebruik.

Parkeervoorziening

Toelichting	Voorschrift
Vanuit het huidige mobiliteitsbeleid is, naar aanleiding van de gekende verkeers- en parkeerproblematiek in de gemeente, het niet meer evident dat het openbaar domein als parkeerterrein fungeert.	Er dient minstens twee parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien te worden aan de achterkant van de verkaveling. Toegang tot de loten is enkel toegestaan via de bestaande toegangsweg met ontsluiting op de Brusselsesteenweg tussen de woningen nrs. 326c en 328.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Lot 1

Gebouw

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het bestaande omgevingsbeeld wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken.	De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. GABARIT Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst of gevelbeëindiging is max. 6.50m. VLOERPEIL Maximaal 0,50m boven de as van de straat als preventieve maatregel tegen eventuele wateroverlast.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	Hellende daken (minimum 2 dakvlakken) of platte daken zijn toegelaten; evenwel met dien verstande dat in geval van zadeldak de nok evenwijdig met de straatas voorzien wordt.

	De maximale kroonlijsthoogte is 6.50m en de maximale nokhoogte is 12.50m.
--	---

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Het bestaande omgevingsbeeld wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken.	Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst of gevelbeëindiging is max. 6.50m.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Dankzij de inplanting van de eengezinswoning verandert het straatbeeld niet uitgesproken.	<p>MATERIALEN Dak in kwalitatieve en duurzame materialen.</p> <p>DAKVORM Hellende daken (minimum 2 dakvlakken) of platte daken zijn toegelaten; evenwel met dien verstande dat in geval van zadeldak de nok evenwijdig met de straatas voorzien wordt</p> <p>OVERIGE Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal 1/3 van de gevelbreedte en bevinden zich op minimum 1 meter van de perceelsgrens. Dakvlakvensters zijn toegelaten over maximaal 1/3 van de gevelbreedte en bevinden zich op minimum 1 meter van de perceelsgrens. Dakoversteken bedragen maximaal 0,50 meter. De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers, evenals een warmtepomp (lucht of grond) is toegestaan. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten.</p>

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voor het lot 1 wordt gekozen voor het type open bebouwing. Deze typologie past in het beeld van de straat en de omliggende buurt.	<p>open bebouwing, enkel eengezinswoningen met inbegrip van zorgwonen zijn toegelaten</p> <p>Elke woning woonegelegenheid dient bij de bouwaanvraag te beschikken over minstens 2-4 parkeerplaatsen. Dit kan enkel op de daartoe voorziene oppervlakte, zie verkavelingsplan.</p> <p>Toegang tot de Loten is enkel toegestaan via de bestaande toegangsweg met ontsluiting op de Brusselsesteenweg tussen de woningen nrs 326c en 328.</p> <p>Kelderverdiepingen voor andere doeleinden dan parkeerplaatsen zijn toegelaten en maximaal even diep als de bovenliggende bouwlaag van het hoofdgebouw. Kelderverdiepingen voor andere doeleinden dan parkeerplaatsen zijn toegelaten en maximaal even diep als de bovenliggende bouwlaag van het hoofdgebouw.</p>

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	ALGEMEEN De gevelopbouw –en geleding van de gebouwen moet in harmonie zijn met het straatbeeld en aansluiten bij de gangbare of gemiddelde gevelopbouw –en geleding. MATERIALEN Dak in kwalitatieve en duurzame materialen. De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers, evenals een warmtepomp (lucht of grond) is toegestaan. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De bouwdiepte geeft de maximale diepte in de bebouwbare zone. Deze maximale waarde kan per kavel verschillend zijn. Bij de inplanting is rekening gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur.	De maximale bouwdiepte bedraagt 12,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping. Zie verkavelingsplan. De verplichte bouwvrije zijtuinstroken, evenals de voortuinstrook en de achtertuinzone zijn op het verkavelingsplan weergegeven. Bouwvrije lijn: zoals weergegeven op verkavelingsplan. Het lot heeft voldoende tuin. Zie verkavelingsplan. Er is overal minimaal 3 meter zijdelingse bouwvrijestrook naast de open bebouwing.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Het bestaande omgevingsbeeld wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken.	De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing. Deze typologie past in het beeld van de straat en de omliggende buurt.	Kelderverdiepingen voor andere doeleinden dan parkeerplaatsen zijn toegelaten en maximaal even diep als de bovenliggende bouwlaag van het hoofdgebouw.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering. Needzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terrassen mogen verhard worden. Een terras mag een maximale oppervlakte van 40m ² hebben.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	Dakoversteken maximaal 0,50 meter.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Elementen inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften.	Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Verharding

Voortuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terrassen mogen verhard worden.

Zijtuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering. Noodzakelijke toegangen voor tuinpaden en terrassen mogen verhard worden.

Achtertuintrook

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering. Noodzakelijke toegangen voor tuinpaden en terrassen mogen verhard worden. Een terras mag een maximale oppervlakte van 40m ² hebben.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	In de achtertuin zijn attributen die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een pergola, een siervijvertje, rotstuintjes, enz. ... toegelaten.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Afsluitingen mogen voorzien worden om de privacy te bewaren.	Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is dd 16/07/2010, BS 13/12/2010 en alle latere aanpassingen en wijzigingen zijn van toepassing.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een licht afhellend terrein, waar reliëfwijzigingen beperkt worden. Enkel wijziging van het maaiveld toegestaan in het kader van een geleidelijke overgang tussen het gecreëerde reliëf van de bouwzone en de tuin.	Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan in functie van het maximum vloerpeil gelijkvloers van de nieuwe woningen. Dit kan in de voortuin en de zone achter de woningen tot een max. diepte van 10m.

Lot 2 en 3

Gebouw

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het bestaande omgevingsbeeld wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken.	De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. GABARIT Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst of gevelbeëindiging is max. 6,50m met dien verstande dat in geval van de gekoppelde woningen per bouwblok de kroonlijsthoogte + de voorste dakhelling identiek dienen te zijn. In geval van een plat dak is de maximale kroonlijsthoogte 7,00m. VLOERPEIL Maximaal 0,50m boven niveau straatas.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	Hellende daken (minimum 2 dakvlakken) of platte daken zijn toegelaten; evenwel met dien verstande dat: - per bouwblok van 2 de dakvorm –en helling identiek dienen te zijn - in geval van zadeldak de nok evenwijdig met de straatas voorzien wordt. Bij zadeldaken is de maximale hellingsgraad 45° en de maximale kroonlijsthoogte 6,50m indien zadeldak, met als gevolg een maximale nokhoogte van 12,50m.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift

Het bestaande omgevingsbeeld wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken.	Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst bij hellende daken is max. 6,50m. Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst bij platte daken is max. 7,00m.
---	---

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Dankzij de inplanting van de eengezinswoningen verandert het straatbeeld niet uitgesproken.	<p>MATERIALEN Dak in kwalitatieve en duurzame materialen.</p> <p>DAKVORM Hellende daken (minimum 2 dakvlakken) of platte daken zijn toegelaten; evenwel met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per bouwblok van 2 de dakvorm –en helling identiek dienen te zijn - in geval van zadeldak de nok evenwijdig met de straatas voorzien wordt <p>OVERIGE Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal 1/3 van de gevelbreedte en bevinden zich op minimum 1 meter van de perceelsgrens. Dakvlakvensters zijn toegelaten over maximaal 1/3 van de gevelbreedte en bevinden zich op minimum 1 meter van de perceelsgrens. Dakoversteken bedragen maximaal 0,50 meter. De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers, evenals een warmtepomp (lucht of grond) is toegestaan. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten.</p>

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voor de loten 2 en 3 wordt gekozen voor het type half open bebouwing. Deze typologie past in het beeld van de straat en de omliggende buurt.	<p>Half open bebouwing, enkel eengezinswoningen met inbegrip van zorgwonen zijn toegelaten</p> <p>Elke woning woongelegenheden dient bij de bouwaanvraag te beschikken over minstens 2 4 parkeerplaatsen. Dit kan enkel op de daartoe voorziene oppervlakte, zie verkavelingsplan.</p> <p>Toegang tot de Loten is enkel toegestaan via de bestaande toegangsweg met ontsluiting op de Brusselsesteenweg tussen de woningen nrs 326c en 328.</p> <p>Kelderverdiepingen voor andere doeleinden dan parkeerplaatsen zijn toegelaten en maximaal even diep als de bovenliggende bouwlaag van het hoofdgebouw.</p>

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	<p>ALGEMEEN De gevelopbouw –en bekleding van de gebouwen moet in harmonie zijn met het</p>

	<p>straatbeeld en aansluiten bij de gangbare of gemiddelde gevelopbouw –en geleding.</p> <p>MATERIALEN Dak in kwalitatieve en duurzame materialen.</p> <p>OVERIGE De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers, evenals een warmtepomp (lucht of grond) is toegestaan. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten.</p>
--	---

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>De bouwdiepte geeft de maximale diepte in de bebouwbare zone. Deze maximale waarde kan per kavel verschillend zijn. Bij de inplanting is rekening gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur.</p>	<p>De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping. Zie verkavelingsplan. De verplichte bouwvrije zijtuinstroken, evenals de voortuinstrook en de achtertuinzone zijn op het verkavelingsplan weergegeven. Bouwvrije lijn: zoals weergegeven op verkavelingsplan. Elke lot heeft achter de bouwzone een voldoende diepe tuinzone. Zie verkavelingsplan. Er is overal minimaal 3 meter zijdelingse bouwvrijestrook naast de halfopen bebouwingen.</p>

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
<p>Het bestaande omgevingsbeeld wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken.</p>	<p>De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.</p>

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type halfopen bebouwing. Deze typologie past in het beeld van de straat en de omliggende buurt.</p>	<p>Kelderverdiepingen voor andere doeleinden dan parkeerplaatsen zijn toegelaten en maximaal even diep als de bovenliggende bouwlaag van het hoofdgebouw.</p>

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terrassen mogen verhard worden. Een terras mag een maximale oppervlakte van 40m² hebben.</p>

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
<p>Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld .</p>	<p>Dakoversteken maximaal 0,50 meter.</p>

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Elementen inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften.	Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Verharding Voortuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terrassen mogen verhard worden.

Zijtuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering. Noodzakelijke toegangen voor tuinpaden en terrassen mogen verhard worden.

Achtertuintrook

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering. Noodzakelijke toegangen voor tuinpaden en terrassen mogen verhard worden. Een terras mag een maximale oppervlakte van 40m ² hebben.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	In de achtertuin zijn attributen die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een pergola, een siervijvertje, rotstuintjes, enz. ... toegelaten.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Op de gemene perceelsgrens achter de gekoppelde woningen kan een tuinmuur voorzien worden in identiek metselwerk als deze van het hoofdgebouw, met een lengte van 3m en hoogte 2m, om de privacy te bewaren.	Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is dd 16/07/2010, BS 13/12/2010 en alle latere aanpassingen en wijzigingen zijn van toepassing.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een licht afhellend terrein, waar reliëfwijzigingen beperkt worden. Enkel wijziging van het maaiveld toegestaan in het kader van een geleidelijke overgang tussen de rooilijn, het gecreëerde reliëf van de bouwzone en de tuin.	Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan in functie van het maximum vloerpeil gelijkvloers van de nieuwe woningen en dit enkel in de voortuin de zone achter de woningen tot een max. diepte van 10m.