
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

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 en aanpalende dorpscentra.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geadviseerd 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.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</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, horeca, dienstverlening en ambacht 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 50 %.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen (afzonderlijke autobergplaats / carport) is toegelaten voor LOT 1.</p> <p>Een afzonderlijke tuinberging binnen de grenzen van de private tuinzone is eveneens toegelaten.</p>	<p>Afzonderlijke autobergplaats binnen de aangeduide zone voor LOT 1. Een afzonderlijke tuinberging binnen de grenzen van de private tuinzone voor beide loten.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tot de niet beboude zones behoren : - zone bouwvrije zijdelingse strook (LOT 1) ; - zone private tuinen ;	Bouwvrije zijdelingse strook als toegang tot de achterliggende afzonderlijke autobergplaats/carport en/of om bijkomende parkeervoorzieningen te genereren. Private tuinzone in te richten als tuin.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
LOT 1 – halfopen bebouwing met rechter bouwvrije zijdelingse strook. LOT 2 – gesloten bebouwing – aansluiten op de bestaande wachtgevel van woning Smeerebbestraat nr. 30.	Gesloten bebouwing en half-open bebouwing met rechter bouwvrije zijdelingse strook van minimaal 3,00 meter en maximaal 4,00 meter.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting te voorzien conform het bijgevoegde grondplan met voorstel.	Bouwlijn te voorzien op de gevellijn van de woningen Smeerebbestraat nr. 30 & 32. De bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt maximaal 13,00 m, op de verdieping 10,00 m.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Te integreren in de bestaande ruimtelijke context.	GABARIT Kroonlijst hoogte maximaal 6,00 m – aan te sluiten op de bestaande wachtgevel van woning Smeerebbestraat nr. 30. VLOERPEIL Max. 0.35 meter boven straatniveau of het geldende maaiveldpeil.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hedendaagse woningbouw	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Hellende dakvlakken – rekening houdend met de dakhellingen van de bestaande woning Smeerebbestraat nr. 30.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afzonderlijke autobergplaats / carport te voorzien zoals op het bijgevoegd grondplan met voorstel. Afzonderlijk tuinberging te voorzien binnen de grenzen van de private tuinzone.	Afzonderlijke autobergplaats voor LOT 2 met een maximale oppervlakte van 32 vierkante meter in te planten tegen de rechter perceelsgrens en op minimaal 2,00 meter van de achterste grenslijn. Afzonderlijke tuinberging in te planten op minimaal 1,00 m van de perceelsgrenzen en met een maximale oppervlakte van 20 vierkante meter.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vanaf de voorgestelde achtergevel van de nieuwbouwwoningen is het maaiveld ca. 1,30 m lager gelegen.	Reliefwijzigingen zijn toegelaten tot op 1,00 m van de perceelsgrenzen om zo een overgang te vormen naar de maaiveldpeilen van de aanpalende percelen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen te beperken tot een minimum.	Verhardingen blijven beperkte tot terrassen, noodzakelijke opritten en noodzakelijke tuinpaden.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Priavte tuinzone in te richten met voldoende groenelementen.	Private tuinzone in te richten met voldoende groenelementen. Een afzonderlijk tuinberging met een maximale oppervlakte van 20 vierkante meter op minimaal 1,00 meter van de perceelsgrenzen is toegelaten.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluiten van de perceelsgrenzen met draadafsluitingen, tuinmuren en haagstructuren is toegelaten.	AARD Perceelsgrenzen op voldoende wijze afsluiten met draadafsluitingen of haagstructuren. Tussen de loten 1 & 2 mag op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen een tuinmuur opgerichte worden vanaf de achtergevel over een lengte van maximaal 4,00 m. AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter