

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING OP NAAM VAN VAES Erwin : perceel 3de Afd.
Sie F nrs. 779x en 786h/ex (loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 voor half-open bebouwing)**

Dossiernummer gemeente : 76V15-3/1

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 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.	Enkel éénsgezinswoningen, met inbegrip van kangoeroe- of zorgwoningen (volgens de regelgeving van de Vlaamse Codex RO). <u>per woongelegenheid moet een garage, vrijstaand of ingebouwd in of aan het hoofdgebouw, voorzien worden bij het bouwaanvraagdossier voor de woning. Een open carport in de zijtuinstrook tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens is ook mogelijk, maar enkel met het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.</u>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing 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'.	Enkel voor de woonomgeving niet hinderlijke functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht 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 vierkante meter. 3° nevenfuncties die niet zijn toegestaan : horeca, winkel of andere hinderlijke functie voor de woonomgeving

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn toegestaan : in functie van tuinhuisje, volière, serre, carport of garage;	oppervlakte van maximum 40 m ² , een kroonlijsthoogte van maximum 3 m en een nokhoogte van maximum 4,50 m op min. 2 m van de perceelsgrenzen, tenzij met akkoord van de aanpalende eigenaar

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 De helling van een eventuele inrit naar een ondergrondse garage mag maximum 4 % bedragen voor de eerste 5 meter vanaf de rooilijn; keermuren moeten op minimum 1 m van de perceelsgrens.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'half-open bebouwing'. Hierbij dient de nodige afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gerespecteerd om het begrip 'open' in te vullen en tegelijk de nodige privacy en toegankelijkheid te garanderen.	Half-open bebouwing met een minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3m en een maximum bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. <u>Per woongelegenheid moet een garage, vrijstaand of ingebouwd in of aan het hoofdgebouw, voorzien worden bij het bouwaanvraagdossier voor de woning. Een open carport in de bouwvrije zijtuinstrook tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens is ook mogelijk met het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.</u>

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 voorbouwlijn moet toelaten een personenwagen te parkeren.	De beschikbare zone voor het hoofdgebouw wordt vastgesteld op 17 meter diep en 3 meter verwijderd van de zijdelingse perceelsgrens. Voorbouwlijn wordt vastgelegd op 7 meter achter de rooilijn 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 maximum 6,30 meter Nokhoogte maximum 11 meter Bouwdiepte op gelijkvloers : maximum 17 meter Bouwdiepte op verdieping : maximum 12 meter.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 eveneens enige creativiteit en hedendaagse architectuur toelaten. In deze straat liggen woningen met heel diverse dakvormen	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Plat dak of hellend dak van maximum 45° (nok evenwijdig met de weg) waarbij uniformiteit moet zijn voor de beide loten. UNIFORMITEIT IN VOLUMES VOOR DE LOTEN : Bij gebrek aan een akkoord tussen de eigenaars van 2 aanpalende binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: ➤ dakvorm: hellend dak voor hoofdgebouw en plat dak voor bijgebouw (laatste 5 meter) ➤ dakhelling: verplicht 40° ➤ kroonlijsthoogte: verplicht 6,30 m. ➤ bouwdiepte op verdieping : verplicht 12 meter Als er een schriftelijk akkoord is tussen de eigenaars van beide loten mag van deze dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte en bouwdiepte worden afgeweken om een éénvormig bouwvolume voor beide loten te creëren.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinruimte is voldoende groot om volwaardige vrijstaande bijgebouwen toe te staan.	garage of berging met oppervlakte van maximum 40 m², een kroonlijsthoogte van maximum 3 m en een nokhoogte van maximum 4,50 m op min. 2 m van de perceelsgrenzen, tenzij met akkoord van de aanpalende eigenaar.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	➤ Totale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximum 40 m². ➤ hoogte maximum 4,50 meter (plat dak of hellend dak)

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	➤ Vrijstaande bijgebouwen dienen opgericht in gevelsteen, duurzaam hout of ander esthetisch verantwoord duurzaam materiaal, aangepast aan de aanwezige bebouwing.

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. De goede oriëntatie van de eigendom laat zongericht bouwen toe	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. 40 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
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