

Stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning tot het verkavelen van een terrein

Verkaveling: Schillebeekstraat te GERAARDSBERGEN (OVERBOELARE)

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Gebouwen /constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zonering worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving, zonder rekening te houden met de van kracht zijnde voorschriften van de zonering. Ze dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te worden.

Het eventueel afsplitsen van een perceel hiervoor is toegelaten.

Per lot moet er minstens één autostalplaats voorzien worden.

GEBOUW

OPPERVLAKTE

Toelichting :

Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

Voorschrift :

De maximale bouwdiepte is zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan.

VOLUME

Toelichting :

De spelregels voor collectieve bouwaanvragen per bouwblok van gekoppelde woningen zijn vrijer. Voor individuele bouwaanvragen van gekoppelde woningen worden deze strikter opgelegd om conflicten met gelijklopende bouwaanvragen te vermijden.

Voorschrift :

Het gabariet van de eerst vergunde woning is bepalend voor de latere vergunningen.

Indien voor een groep van gekoppelde woningen één gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden de onderstaande voorschriften. Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik in harmonie zijn met elkaar.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting :

Bij platte daken wordt als kroonlijsthoogte de snijlijn tussen het voorgevelvlak en de bovenkant van het afgewerkte platte dak genomen.

Voorschrift :

De kroonlijsthoogte van deze woning bedraagt maximaal 6.00m bij een hellend of gebogen dak en maximum 6,50m bij een plat dak. Variërende kroonlijsthoogtes binnen één woning en tussen de verschillende woningen is toegestaan.

De dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40cm.

De kroonlijsthoogte op lot 1 moet harmonisch aansluiten over minstens 1.00m aan de kroonlijst van de bestaande woning nr. 67 (links).

DAKUITVOERING

Toelichting :

Er mogen in het dak accenten aangebracht worden onder de vorm van dakuitbouwen ed.

Voorschrift :

De dakvorm van de eerst vergunde woning is bepalend voor de andere woningen.

Bij de woning op lot 1, is een hellend dak verplicht.

Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°.

Bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zoverre zij minder dan 30% van het vertikaal geprojecteerd dakvlak innemen. Ze worden ingepland op 50cm van de dakrand, de nok of een andere dakuitbouw. De hoogte is te beperken tot max. 1.50m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw. Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.

De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2 m.

TYPE GEBOUW

Toelichting :

Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, de zogenaamde zorgwoning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voorschrift :

Eengezinswoningen voor residentieel gebruik.

Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten met een maximum van 40% van de vloeroppervlakte. Met complementaire functies wordt bedoeld alle zelfstandige diensten die de draagkracht van de verkaveling en omgeving niet overschrijden. Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting :

Het residentieel karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept dienen te worden.

Voorschrift :

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de laatst aanbouwende.

Alle maatregelen (bv. zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, worden toegelaten.

INPLANTING

Toelichting :

Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

Voorschrift :

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:

-De voorgevelbouwlijn ligt zoals aangeduid op het verkavelingsplan of max. binnen een strook van 2m uit de voorgevelbouwlijn en hiermee evenwijdig.

-Er dient een minimum afstand van 5m te zijn tussen de rooilijn en de garage en dit over de volledige breedte van de garageopening.

-De pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt tussen 0.2m en 0.4m boven de peilhoogte van de aanliggende straat.

De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting :

Er worden woningen voorzien van maximaal 2 bouwlagen en een dak.

Voorschrift :

De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden. Binnen het maximaal volume (kroonlijst 6m en dakhelling 45) kan een teruggetrokken 2de verdieping voorzien worden. Bij een terugliggende 2de verdieping bevinden de voor- en achtergevel zich op tenminste 2m afstand uit de voorgevel van de onderliggende verdieping.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting :

Behoeft geen verdere toelichting

Voorschrift :

Het plaatsen van een kelder is toegelaten binnen de bouwzone.

OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting :

Een beperkte zone mag uitkragen tov het bouwoppervlakte. Eventuele bijkomende beperkingen kunnen steeds opgelegd worden door de vergunningsverlenende overheid omwille van veiligheid ed.

Voorschrift :

Maximum uitsprong van 0,75m op minimum 3,00m boven de vloerpas en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting :

De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zo veel als mogelijk te versterken.

Voorschrift :

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In de voortuinstrook is enkel functionele verharding toegelaten.

De plaats van de toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt. De oppervlakte van toegangen en opritten is, per perceel, beperkt tot 1/2 van de oppervlakte van de voortuinstrook met een min. breedte van 3m. Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden. Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden.

CONSTRUCTIES

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden.

Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een carport, tuinpad en een terras. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

CONSTRUCTIES

Toelichting :

Deze kunnen geplaatst worden in de zijtuinstroken onder bepaalde voorwaarden.

Voorschrift :

Het plaatsen van carports wordt toegelaten in de zijtuinstroken en onder volgende beperkende voorwaarden:

- plaatsing tegen de bouwzone.
- de bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 2.00m achter de voorgevel van de woning.
- de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden.
- de maximale oppervlakte bedraagt 21m² en de maximale hoogte bedraagt 3.00m.
- de voor- en achterzijde van de carport zijn open constructies.
- de plaatsing van een carport is enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.
- plat dak verplicht

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad en een terras. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

De terrassen dienen af te wateren naar de achterzijde van de private tuin.

GROENAANLEG

Toelichting :

Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.

Voorschrift :

Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

CONSTRUCTIES

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Als de ruimte het toelaat, kunnen er in de achtertuin bijgebouwen of niet-overdekte constructies (siervijver, zwembad, ...) opgericht worden.

Bijgebouwen zijn in te planten op minimum 1.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel.

De inplanting tegen de perceelsgrens is toegelaten voor zover het een gezamenlijk ontwerp met de buur betreft of mits schriftelijk akkoord van de buur.

De maximale totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 25 m².

De totale hoogte bedraagt max. 3.5m.

Niet-overdekte constructies zijn in te planten op minimum 2.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel.

Niet-overdekte constructies mogen geen bouwvolume hebben.

De maximale totale oppervlakte van deze niet-overdekte constructies worden beperkt tot maximum van 30m².

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting :

Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen. Dit dient doorgetrokken te worden in het materiaalgebruik.

Voorschrift :

Afsluitingen moeten uitgevoerd worden met een draadafsluiting (maximale hoogte 2.00 meter) of een groen scherm (vb haag). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

De gemene scheidingsmuur mag doorgetrokken worden tot maximum 3.00 m. achter de achterste gevel met een maximum hoogte 2.50 m.

Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.

UITVOERING

Toelichting :

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift :

Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. Bij gebrek aan akkoord, wordt de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft (bv draad).

Vegetatieve afsluitingen (bv hagen) worden geplaatst op 0.50m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00m.

Afsluitingen langs het openbaar domein mogen de maximum hoogte van 1.00m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden.