

8 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Verkaveling Nieuwstraat 7, Zagerijstraat 12 + 14, 2560 Kessel (Nijlen). 3^e afdeling, sec. D, nr. 162 M7 , 162 H7 , 162 K7 , 162 B8

Deze bepalingen hebben voorrang op het verkavelingsplan.

1. HOOFDGEBOUW(EN)

1.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'</p>	<ul style="list-style-type: none">- Eén eengezinswoning per kavel, met inbegrip van zorgwoningen.- Complementaire bedrijvigheid binnen de dienstensector is toegelaten voor zover ze ondergeschikt is aan de woonfunctie en de normale woonfunctie in de omgeving niet in het gedrang brengt.

1.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van open en halfopen bebouwing.</p>	<ul style="list-style-type: none">- De woningen worden in halfopen verband opgericht. Eén woning wordt in gesloten bebouwing opgericht, aansluiten aan de bestaande woning Nieuwstraat 5.

1.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Inplanting van de woningen in overeenstemming met het bestaande straatbeeld.</p> <p>Van deze maten en inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust ritme</p>	<ul style="list-style-type: none">- De bouwlijn van de woningen is grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. De bouwlijn moet worden gevolgd over minstens 1/3 van de breedte van de totale voorgevellijn. <i>minstens 1/3 van de breedte van de totale voorgevellijn.</i> Uitsprongen op de bouwlijn zijn niet toegelaten, <i>zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping. max. 50 cm.</i>- Alle bebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals aangeduid op het verkavelingsplan.- De vloerpas van de woning dient zich te bevinden boven het peil van de boordsteen en het midden van de weg, indien geen boordsteen. Het niveau dient te liggen tussen



	50 cm en 10 cm boven de boordsteen of midden van de weg voor de gelijkvloerse vertrekken en max. 30 cm voor garages
--	---

1.4. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt gestreefd naar een harmonieus geheel met de omgeving.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gestreefd naar eenvormigheid en kan er niet van de maten worden afgeweken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw telt maximaal twee bovengrondse bouwlagen + een dakverdieping. - De bouwdiepte bedraagt maximaal 14 m op het gelijkvloers, maximaal 13 m op de eerste verdieping en 9 m op de dakverdieping. - De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 6.5 m voor de gebouwen aan de Zagerijstraat. - De gebouwen aan de Nieuwstraat hebben dezelfde kroonlijsthoogte als de bestaande woning nr. 5.

1.5. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij aansluitende bebouwing dient de laatste bouwer de onafgewerkte delen van de gemeenschappelijke muur van de eerste bouwer op een esthetisch verantwoorde manier definitief af te werken met volwaardige gevelmaterialen. Indien tegen de muur op de perceelsgrens of een gedeelte ervan geen bebouwing komt, dient de gebruikte gevelafwerking vergelijkbaar te zijn met deze van het hoofdgebouw</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Er zijn minimaal twee hellende dakvlakken aanwezig waarvan de helling 45° bedraagt voor de gebouwen aan de Zagerijstraat. <i>(dak dak hoogte - eentje)</i> - De gebouwen aan de Nieuwstraat hebben dezelfde dakhelling en nokhoogte als de bestaande woning Nieuwstraat 5. - De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. - Zonnepanelen/fotovoltaïsche cellen op het dak zijn toegelaten.

2. BIJGEBOUW(EN)

2.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de bouwvrije tuinzone tot 10 m achter de achtergevelbouwlijn mag niet gebouwd worden. Vermits de percelen niet dieper zijn kunnen er geen bijgebouwen worden opgericht.	<ul style="list-style-type: none">- er mogen geen bijgebouwen worden opgericht- in de zijdelingse bouwvrije zone van de loten voor halfopen bebouwing kan een garage worden voorzien zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p><i>- geen constructie in de bouwvrije zijtuinstrook op lot 3</i></p>

3. TUINZONE en BOUWVRIJE STROOK

3.1. RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De beperkte reliëfwijzigingen die toegelaten worden, mogen op geen enkele wijze aanleiding geven tot het creëren van bijkomende wateroverlast op de aanpalende percelen.	<ul style="list-style-type: none">- Enkel beperkte reliëfwijzigingen in functie van het egaliseren van het natuurlijke maaiveldniveau ten opzichte van het maaiveldniveau van de aanpalende percelen is toegelaten. Elke reliëfwijziging moet geleidelijk afhellen tot op het maaiveldniveau, gemeten ter hoogte van de perceelsgrens, op 50 cm van alle perceelsgrenzen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none">- Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 25 m² worden aangebracht. KWS- en monoliete betonverharding niet toegelaten.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gesloten afsluitingen moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Afwijkingen hierop zijn mogelijk wanneer de privacy in het gedrang komt.	<ul style="list-style-type: none">- Afsluitingen bestaande uit paal en draad tot 2 m hoogte, eventueel dichtgemaakt tot op 40 cm hoogte en geplaatst op de perceelsgrens.- Levende hagen of struiken die een haag vormen van max. 2 m hoogte, te plaatsen op 50 cm van de perceelsgrens of mits wederzijds akkoord op de gemene perceelsgrenzen.- Volledig gesloten afscheidingen zijn slechts toegelaten ter bescherming van de privacy in de nabijheid van het hoofdgebouw. Ze mogen een max. hoogte hebben van 2 m en worden geplaatst in de zij- of achtertuinzone op de perceelsgrens, over een afstand van max. 10 m.- Bij aansluitende bebouwing mag op de gemene perceelsgrens de gemene muur worden doorgetrokken tot 3 m voorbij de achtergevel, tot een maximale hoogte van 2,50 m.

4. VOORTUINSTROOK

4.1. RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De beperkte reliëfwijzigingen die toegelaten worden, mogen op geen enkele wijze aanleiding geven tot het creëren van bijkomende wateroverlast op de aanpalende percelen.	<ul style="list-style-type: none">- Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn mag genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil, de overgangshelling naar het oorspronkelijk peil gebeurt met max. hellingsgraad van 30°.- Elke reliëfwijziging moet geleidelijk afhellen tot op het maaiveldniveau, gemeten ter hoogte van de perceelsgrens, op 50 cm van alle perceelsgrenzen.

4.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de verharding buiten de bouwzones te beperken. Minimaal de helft van de voortuinstrook dient met groen te worden aangelegd.	<ul style="list-style-type: none">- maximaal de helft van deze oppervlakte mag worden verhard. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. KWS-en monoliete betonverharding niet toegelaten.

4.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gesloten afsluitingen moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Afwijkingen hierop zijn mogelijk wanneer de privacy in het gedrang komt.	<ul style="list-style-type: none">- Afsluitingen en hagen mogen maximaal ^{1,20}30 m hoog zijn.- Levende hagen of struiken die een haag vormen, te plaatsen op 50 cm van de perceelsgrens of mits wederzijds akkoord op de gemene perceelsgrenzen, en op 50 cm van de rooilijn.- Andere afsluitingen moeten worden geplaatst tegen de rooilijn of de perceelsgrenzen op privaat eigendom. Ingangspijlers en toegangspoorten van maximaal 2 m hoogte zijn toegelaten.

