

VERK/2020/00012 (OMV_2020041485) – SCHEERS ST & G – Beslist op 22-10-2020.

Luc Vrijdaghs

Thomas Vints

Luc Vrijdaghs
algemeen directeur

Thomas Vints
burgemeester

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het open karakter van de omgeving te behouden wordt er geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor 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.	Eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zijn 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>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen los van het hoofdgebouw ingeplant worden en binnen een strook van maximum 45m vanaf de rooilijn van de Mathias Geysenstraat.</p>	<p>De bijgebouwen kunnen enkel dienstig zijn als berging of garage.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gedeelten van de percelen die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten. Er worden enkel</p>	<p>Private tuinen</p>

tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	
--	--

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat zowel uit open als uit halfopen bebouwingen.	Lot 1a en 8a: open bebouwingen met verplichte bouwvrije zijtuinstroken
	Lot 2a t/m 7a: Geschakelde bebouwing in één bouwblok (= halfopen bebouwing). <i>(minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel).</i>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	VOORGEVEL: op 9m achter de rooilijn van de Mathias Geysenstraat
	De vrijblijvende gevels dienen op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant te worden.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat zowel uit laagbouw als uit verdiepingswoningen met verschillende afmetingen.	<p data-bbox="730 257 943 293">BOUWDIEPTE:</p> <ul data-bbox="778 338 1471 689" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="778 338 1406 374">- op het gelijkvloers = maximum 17m <li data-bbox="778 418 1471 573">- op verdieping = maximum 10m (= 12m indien dakhelling = max. 30° en er geen ramen voorzien worden in de zijgevels op verdieping voorbij de 10m bouwdiepte). <li data-bbox="778 618 1390 689">- op verdieping mag er geen dakterras worden ingericht. <hr/> <p data-bbox="730 734 1461 801">BOUWHOOGTE: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst</p>
	<ul data-bbox="778 853 1246 889" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="778 853 1246 889">- nokhoogte: maximaal 11m <hr/> <p data-bbox="730 934 1445 1001">DAKVORM: vrij te kiezen binnen het maximale bouwvolume</p>

2.1.D. GESCHAKELDE BEBOUWING IN 1 BOUWBLOK (= lot 2a t/m 7a)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een uniform geheel te bekomen binnen het bouwblok worden de voorschriften voor het hoofdvolume maximaal vastgelegd.	<p data-bbox="730 1265 1445 1384">KROONLIJSTHOOGTE: 6,00M (referentiepeil = gemeten vanaf de as van de weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens).</p> <p data-bbox="730 1429 999 1464">DAKHELLING: 40°.</p> <p data-bbox="730 1509 1326 1545">VOORGEVEL: op 9m achter de rooilijn.</p>
	<p data-bbox="730 1576 1286 1612">MATERIALEN: uniform per bouwblok</p> <p data-bbox="730 1657 1461 1809">Hiervan mag enkel afgeweken worden binnen de voorschriften aan de hand van een gezamenlijk voorstel door de verschillende eigenaars binnen het bouwblok.</p>

2.1.E. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een uniformiteit in materiaalkeuze en architectuur wordt vooropgesteld.</p> <p>Alle constructies moeten opgetrokken worden in metselwerk en moeten binnen de eigen kavel onderling een samen horend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>In kleinschalig gevelmetselwerk.</p> <p>Het gehele bouwblok dient op uniforme wijze opgericht te worden zowel naar architecturale kenmerken als naar materialisatie (o.a. symmetrie, materiaalkeuzes, ...). Om dergelijke uniformiteit te garanderen wordt gevraagd om ofwel een gelijktijdige aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in te dienen per bouwblok ofwel een uitdrukkelijk akkoord van de overige eigenaar(s) van het bouwblok, met kennisname dat zij gehouden zijn op uniforme wijze aan te sluiten, toe te voegen.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen worden vrijstaand en achter het hoofdgebouw ingeplant en binnen een bouwstrook van maximum 45m vanaf de rooilijn van de M. Geysenstraat.</p>	<p>VRIJSTAANDE GEVELS: op minimum 1m van de perceelsgrens (mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars kan een inplanting tot op minder dan 1m in overweging genomen worden).</p>
	<p>Alle bebouwing dient binnen een bouwstrook van maximum 45m vanaf de rooilijn van de M. Geysenstraat te worden ingeplant.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het volume wordt beperkt gehouden zodat een maximum</p>	<p>OPPERVLAKTE:</p>

aan bruikbare buitenruimte overblijft.	<ul style="list-style-type: none"> - Lot 1a en 8a: maximum 40m² - Lot 2a t/m 7a: maximum 25m²
	<p>BOUWHOOGTE: kroonlijsthoogte maximum 2,50m</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - nokhoogte beperkt tot 3,50m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet complementair zijn met het hoofdgebouw.	<p>DAKVORM: vrij</p> <p>MATERIALEN: hout en/of andere esthetisch verantwoorde materialen.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen maximaal 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 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn vrijgesteld van vergunningsplicht.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.	Eventuele reliëfwijzigingen kunnen slechts toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om de verhardingen tot een minimum te beperken.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De lengte en breedte van de oprit dient beperkt gehouden te worden. Het overige gedeelte dient als tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen.	Bij voorkeur streekeigen beplanting. De plaatsing van afsluitingen is vrijgesteld van vergunning indien ze opgenomen zijn in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Afwijkingen kunnen enkel in overweging genomen worden indien de afsluitingen beperkt worden in afmetingen (zowel in lengte als in hoogte) en uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde materialen. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.