

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is ruim genoeg voor een kwalitatieve eengezinswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (in het bijzonder artikel 4.1.1 – 18° en artikel 4.2.4 §1) of zijn latere wijzigingen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoning, wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Door de beperkte oppervlakte van het perceel, kan er slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.	Enkel een kleinschalig vrij beroep (advocaat, architect,...) is toegelaten. Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten: <ul style="list-style-type: none">- Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie.- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.- De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 100m².- Slechts 1 nevenfunctie per lot.- De nevenfunctie mag niet ingericht worden op de verdieping.- Geen belasting / hinder met zich meebrengt naar de omgeving toe.- De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming volledig op eigen terrein voorzien worden. Hierbij mag een uitzonderlijke max. verhardingsgraad van 60% in de voortuinstrook niet worden overschreden.
--	---

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien er binnen de verkaveling enkel minimale tuinzones worden voorzien, zijn er geen bijgebouwen toegelaten, met uitzondering van kleinere constructies tot 10m ² , aanvullend aan de verplicht inpandige tuinberging. Bijgevolg dienen alle functies voorzien te worden binnen het hoofdvolume van de woning. (garages, tuinbergingen, ...)	Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Inpandig dient verplicht een tuinberging van minimum 9m ² gerealiseerd, alsook een inpandige garage/carport. Enkel door een persoonlijke behoefte kan uitzonderlijk akkoord gegaan worden met kleinere constructies van maximaal 10m ² in functie van een kippenhok, hondenhok, houtopslag, serre, speeltuig, aanvullend tuinhuis op het verplicht inpandige tuinhuis.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.	<p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken. De voortuinstrook mag voor max. 40% verhard worden (en tot max. 60% indien noodzakelijk voor een beperkte nevenactiviteit), het overige deel dient groen aangeplant te worden.</p>
---	---

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'.	Open bebouwing.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit en tuinpaden vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inplanting op minstens 6m van de rooilijn en zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens en zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen met zadeldak of plat dak.	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 10 meter vanaf de bouwlijn - Bouwdiepte verdieping: Maximaal 10m diep vanaf de bouwlijn <p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m t.o.v. het maaiveld - Hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00m t.o.v. het maaiveld • Nokhoogte maximum 10m t.o.v. het maaiveld

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevels moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p>	<p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p>Dakvorm: Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>Algemeen: De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien er binnen de verkaveling enkel minimale tuinzones worden voorzien, zijn er geen bijgebouwen toegelaten, met uitzondering van kleinere constructies tot 10m². Bijgevolg dienen alle functies voorzien te worden binnen het hoofdvolume van de woning. (garages, tuinbergingen, ...)</p> <p>De hoogte van het vrijgestelde bijgebouw van 10m² wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p> <p>Het bijgebouw mag in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw, op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, uitgezonderd 10m² en met bestemming van kippenhok, hondenhok of tuinhuisje.</p> <p>Deze maximale constructie van 10m² dient op minimum 1m van de perceelsgrenzen opgericht. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt.</p> <p>Het bijgebouw is niet toegestaan in de voortuinstrook, ook niet in de zones naast het hoofdgebouw.</p> <p>De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt tot: In geval van platte daken: - Nok/kroonlijsthoogte max. 3,50m t.o.v. het maaiveld. In geval van hellende daken: - Kroonlijsthoogte max. 3,00m t.o.v. het maaiveld. - Nokhoogte max. 4,50m t.o.v. het maaiveld.</p> <p>Het bijgebouw mag in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw, op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen zoveel mogelijk beperkt moeten worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient te allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>De toekomstige omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen dient</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tot maximum 30cm boven het niveau van de voorliggende weg.- Tot maximum 30m ten aanzien van de rooilijn.- Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. <p>Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden:</p>

<p>voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In de zone dichter dan 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen. - Op de gelijkgrondse berm. <p>In deze zone dient het niveau van de aangrenzende gerespecteerd te worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige omgevingsaanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</p>
--	--

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De toegang tot het perceel kan enkel genomen worden via de voortuinstrook van het eigen lot uit deze verkaveling.</p>	<p>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</p> <p>De voortuinstrook mag voor max. 40% verhard worden (en tot max. 60% indien noodzakelijk voor een beperkte nevenactiviteit), het overige deel dient groen aangeplant te worden.</p> <p>Kunstgras wordt niet toegestaan.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen, struiken en bomen. Allen inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. - Maximum 2 meter hoog, maximum 1 meter hoog in de voortuinstrook. <p>Niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan. <p>Uitzondering: Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>

3.4. PARKEERGELEGENHEID

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van het perceel dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>Privacyhinder door verstoringen in de achtertuin dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.</p> <p>Tevens dient de verharding van het terrein zoveel mogelijk tot een minimum beperkt.</p>	<p>Te voorziene minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (naar boven afgerond):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In functie van de woonbestemming: 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit. - In functie van de nevenbestemming: 1 parkeerplaats per 20m² aan kantoorfunctie

	<p>Deze mogen enkel in de voortuin, zijtuin of in het hoofdvolume (toegankelijk via de voorgevel).</p> <p>Bezoekersparking kan enkel in de voortuin gerealiseerd worden.</p> <p>Op alle toekomstige plannen dient de organisatie van de voertuigen op eigen terrein weergegeven te worden.</p>
--	---

