

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

0 ALGEMENE BEPALINGEN

0.1 Ruimtelijke en architecturale uitgangspunten

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de landschappelijke en ruimtelijke context. Hierbij speelt de parallelle loop van de beek een belangrijke rol.

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse en kwaliteitsvolle manier gebeuren. Inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. van de eengezinswoningen moet niet enkel rekening houden met de eigen bouwkavel, maar moet tevens ook streven naar een kwaliteitsvolle relatie met het openbaar domein.

Bij geschakelde woningen moet de normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag) van de naastliggende woningen niet in het gedrang komen.

Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen, worden uitgevoerd in duurzame materialen. Ze worden harmonisch afgestemd op de omgeving maar zullen ook binnen de eigen kavel onderling op elkaar afgestemd worden.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook deze op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels van het hoofdvolume. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

De bovenkant dakrand voor 2 bouwlagen is gelegen tussen 5.60 m en 6.40 m vanaf bovenkant dakrand.

Voor 1 bouwlaag, toegepast binnen dezewerkaveling is dit maximaal 3.60

m vanaf bovenkant dakrand.

0.2 Bestemming

De hoofdbestemming: ééngezinswoningen.

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

De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten (geen kleinhandel of horeca), zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en de woning zelf, voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit, en voor zover ze ondergeschikt zijn aan de woonbestemming.

0.3 Inplanting

De bouwlijn gelegen langs het openbaar domein (straat/plein) is de verplichte bouwlijn bij niet volledige inname van de bebouwbare oppervlakte. Indien bij de open bebouwing het perceel grenst aan twee straten geldt de bouwlijn langsheen deze twee straten. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minstens 3.00 m.

0.4 Terreinaanleg

Afsluitingen worden uitgevoerd in groenaanplantingen van maximaal 1.80 m hoog (haagbeuk, meidoornhaag of draad met klimop). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte aan deze net genoemde perceelsscheidingen worden opgelegd. Andere materialen zoals gevelmetselwerk of duurzame houtsoorten, kunnen vanaf de achtergevellijn over een lengte van maximaal 5.00 m toegestaan worden om de privacy te garanderen.

De perceelsscheiding van de kavels gelegen langs de beek (achterste perceelsgrens van type A geflankeerd door type C, en zijdelingse perceelsscheiding van type C) worden uitgevoerd in één type gevelbaksteen (zichtbaar langs de beek). Er worden géén openingen of

toegangen (poorten, hekken, deuren, ...) in deze muur toegestaan.
naar deze privé kavels. Deze muur zal tevens de functie van keermuur hebben voor het opvangen van het reliëfverschil tussen beekzone en privé kavel (alzo kan de privé kavel perfect horizontaal aangelegd en aangeboden worden). De muur zal minstens 1.40 m hoog zijn vanaf het afgewerkte perceelsniveau van de privé kavels.

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.

Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Inritten voor garages 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).

Er wordt slechts één inrit van maximaal 5.0 m per bouwkavel toegestaan.

Volledig ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

1 BIJZONDERE BEPALINGEN

1.2 Type B — twee onder één kap (18 loten)

1.2.1 Bestemming

Hoofdbestemming: ééngezinswoning.

Toegelaten nevenbestemming(en): vrij beroep/diensten ondergeschikt én gekoppeld aan één woning, geen horeca of handel (zie ook 0.2.).

1.2.2 Inplanting

De woning wordt ingeplant binnen de zone aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorbouwlijn is verplicht aan te houden.

De afgebakende bouwoppervlakte wordt niet overschreden en is

verplicht aan te bouwen tegen de naastliggende woning.

De woning heeft minstens één zijgevel gemeenschappelijk met de belendende woning.

De niet gemeenschappelijke zijgevels zullen steeds minimaal op 3.00 m van de zijdelingse perceelsgrens worden ingeplant.

Er worden geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan m.u.z. van de kleinere niet vergunningsplichtige constructies.

1.2.3 Afmetingen

Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Het betreft een type met:

- een bouwdiepte van maximaal 15.00 m voor het gelijkvloers en 12.00 m op de verdieping,
- de bouwbreedte wordt bepaald door de afstandsregel van min. 3.00 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens.

Bouwhoogte: 2 volwaardige bouwlagen van minimaal 5.60 m en maximaal 6.40 m tot bovenkant dakrand.

1.2.4 Bouwvorm

Halfopen bebouwing met drie volledig vrijstaande gevels.

Het betreft een typische woning in halfopen bebouwing met een ruime vrijheid van architecturale invulling.

Verplicht hellende daken, waarbij de twee tegen gebouwde woning dezelfde helling zullen hebben. .

Per wooneenheid zullen alle gebruikte materialen duurzaam zijn en harmonisch op elkaar afgestemd worden.

Per wooneenheid wordt slechts één type gevelbekleding gekoppeld aan één kleurstelling toegestaan.

1.2.5 Perceelsafscheidingen

De woningen type B worden afgebakend conform de voorschriften geformuleerd onder 0.4.

2 OPENBARE GROENGEBIEDEN

De groenzone langsheen de beek wordt uitgewerkt als een openbare toegankelijke verblijfsruimte. Een wandelpad volgt de ganse loop van de beek met een zijdelingse aansluiting op het openbaar domein vóór de 3 geschakelde woningen (type C) waar het voetpad aansluit op de verruimde openbare zone.

Binnen deze zone kunnen ook de nodige voorzieningen getroffen worden voor de waterbuffering van de ganse zone.

Bij de afbakening van de percelen langsheen de ganse zone, met name de zijdelingse perceelsgrenzen van de geschakelde woningen (type C) en de achterste perceelsgrenzen van de 7 vrijstaande woningen (type A), moeten er dan ook op toegezien worden dat dit op een uniforme manier gebeurt, m.n. door middel van een bakstenen keermuur, uitgevoerd in één type en kleur baksteen, die het reliëfverschil tussen beekzone en privé kavels zal opvangen.

De gemetselde bakstenen muur zal minstens 1.40 m en maximaal 1.80 m hoog vanaf het niveau van de achtertuin van de privé kavels. In deze muur zullen géén openingen (toegangen allerhande) voorzien worden, dit om te voorkomen dat de beekzone als achterttoegang zou gebruikt worden. De beekstructuur moet één landschappelijk gaaf geheel vormen, enkel in functie van de beek op zich en het begeleidend wandelpad.

De ganse groenzone wordt voorzien van streekeigen bomen geplaatst in een eenvoudig grasvlak. Het betreft hoog opgroeiende bomen in een vrije opstelling van a rato één boom per anderhalve are, verspreid over de ganse zone, zodanig dat de sociale controle verzekerd blijft.

Speeltuigen kunnen eveneens vrij opgesteld worden, voornamelijk in de zone langs de hoofdontsluiting in het noordelijk deel, ten noorden van de aansluiting van het voetpad op het openbaar domein leent zich hiervoor.

Het geheel wordt dus ingericht als transparant parkgebied waar de

woningen/percelen binnen een duidelijke afbakening ingeplant worden.

Zo zal de groenzone één ruimtelijk én toegankelijk continu geheel vormen langsheen de ganse beek, als groene verbinding tussen de noordelijke zone voor gemeenschapsvoorzieningen en het zuidelijk ingericht pleintje aan de Burgemeesterstraat.

Als voorgebied van de geschakelde woningen (type C) wordt er telkens een verruimde openbare zone voorzien. Het is een soort verbreding van de openbare weg die op zich weliswaar zijn profiel van 8.00 m zal behouden, maar verruimd wordt met een grasvlak (kan ook een verhard vlak zijn) waarbinnen een reeks hoogopgroeiende bomen voorzien worden. Zo ontstaat telkens een specifieke plek als overgang tussen verschillende gebieden:

- ten noorden (groenplein 1) als schakelplek tussen Bovelingenstraat / binnengebied / zone langs de beek met speelruimte;
- ten zuiden (groenplein 2) als schakelplek tussen Burgemeesterstraat / zone langs de beek / hoofdontsluiting van het binnengebied.

Belangrijk is dat hier een minimum aan hoogopgroeiende bomen, als begeleiding van de hoofdontsluiting én als ruimtelijke afbakening van de groenplek, in een rij geplaatst worden (beperkte laan beplanting, enkel ten noorden en dubbel ten zuiden).

De groenpleintjes kunnen ingericht worden als erf, al dan niet verhard

3 OPENBARE WEGENIS

Eén hoofdontsluitingsas legt de verbinding tussen noord (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) en zuid (Burgemeesterstraat). Deze hoofdontsluiting wordt ingericht als traditionele woonstraat met aanliggende verharde stoepen.

Daarnaast wordt er aangesloten op de westelijke insteek (waarlangs één bestaande woning) komende van de Bovelingenstraat (ter hoogte van groenplein 1). Het betreft hier echter een ondergeschikte ontsluiting die

enkel voor uitgaand verkeer zal gebruikt worden.