

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE
AANVRAAG VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

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 hulpbehoevenden 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. Eén eengezinswoning per kavel met residentieel karakter. De inplanting van het hoofdgebouw moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een totale max. vloeroppervlakte van max. de helft van de oppervlakte van de woonfunctie. 3° Indien er geen bijkomende parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouw garage en vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw. Zo kunnen vrijstaande bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats, ... dat zich oriënteert op de eigen tuin. De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid. Er dient voorkomen te worden dat er een overdreven terreinverharding ontstaat. De garagefunctie kan niet voorzien worden in de vrijstaande bijgebouwen. Voertuigen kunnen overdekt gestald worden in de zone "bijgebouw garage", zoals aangeduid op het verkavelingsplan.	Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume. Carports zijn toegelaten in de zuituinen.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor private, afzonderlijke tuinen per perceel. Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, kan elke woning optimaal gebruik maken van de tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Het residentiële karakter van de verkaveling wordt gewaarborgd.	Een tuinterras, oprit en tuinpad zijn toegelaten. De tuinen hebben een residentiële functie. Per bouwkavel is er één oprit toegestaan. De tuinen hebben een residentiële functie.

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'. De verkaveling wordt ingepast in de omgeving.	Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan van de aanvraag verkavelingsvergunning.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuwe bouwzones staan aangeduid op het verkavelingsplan. De inplanting van de bouwzones houdt rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	Inplanting binnen de bouwzone weergegeven op het grondplan aanvraag verkavelingsvergunning. Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens. Dorpelpeil is minimaal 0,15m hoger en maximaal 0,50m hoger dan de as van de voorliggende wegenis gemeten loodrecht naar het midden van de bouwzone

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het toegelaten bouwvolume is voldoende groot om comfortabele ruime woningen toe te laten zonder dat deze een schaalbreuk vormen met de omgeving.	<u>Bouwdiepte:</u> Maximaal 12,00m diep vanaf de voorgevelbouwlijn, en binnen de bouwzone weergegeven op het grondplan aanvraag verkavelingsvergunning. <u>Bouwbreedte:</u> Maximaal 9,00m zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <u>Bouwhoogte:</u> De kroonlijst- of dakrandhoogte zal maximaal 6,50m hoog bedragen ten overstaan van het vloerpeil. De maximale nokhoogte bedraagt 12,00m. Dakhelling tussen de 0° en 60°.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het residentieel karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden. De architecturale uitwerking moet op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie bewerkstelligen. Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materiale die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.	<u>Materialen:</u> Vrij te kiezen, doch deze dienen zich harmonisch in te passen in de omgeving en, binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen. <u>Dakvorm:</u> Vrij te kiezen binnen het minimum en maximum bouwvolume. Dakghelling(en) tussen de 0° en 60°. Combinatie van verschillende dakstijlen is mogelijk. Zonnenpanelen zijn toegelaten conform het wettelijk kader.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten. "Bijgebouw garage" vormen steeds één geheel met het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen moeten, zonder akkoord van de betreffende buur, op minstens 1m van de perceelsgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Vrijstaande bijgebouwen worden steeds in de achtertuin voorzien.	<u>Bijgebouw garage</u> Inplanting binnen de bouwzone weergegeven op het grondplan aanvraag verkavelingsvergunning. Één gevel zal altijd aan het hoofdvolume grenzen en één gevel zal altijd op de naastgelegen perceelsgrens staan. <u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Bijgebouwen (tuinhuis, badhuis, ...) inplanten op minimum 1,00m van de perceelsgrens en met een maximale vloeroppervlakte van 15,00m². In de aangeduide ruimingszone kunnen geen bijgebouwen worden geplaatst.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<u>Voorschriften voor "bijgebouw garage":</u> Het "bijgebouw garage" is optioneel. - Dit bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3,50m te respecteren. - Max. 8,00m diept zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - Een plat dak is steeds verplicht. - Een dakterras op het "bijgebouw garage" is niet toegestaan. <u>Voorschriften voor "vrijstaande bijgebouwen":</u> Bijgebouwen zijn optioneel - De maximale hoogte van 2,50m. - Een plat dak is steeds verplicht. - Een dakterras op het bijgebouw is niet toegestaan. Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant op min. 1,00m van de perceelsgrens in de achtertuin.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuin, enz... .	Materiaalkeuze idem als hoofdgebouw. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar noodzakelijke reliëfwijzigingen beperkt zullen zijn. Grondverzet en wateroverlast dient ten allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden. Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.	Beperkte reliëfwijzigingen worden toegestaan onder volgende voorwaarden: - Tot maximum 50cm boven het niveau van de voorliggende weg. - Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden: - In de zone dichters dan 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen. - Op de gelijkgrondse berm. In deze zone dient het niveau van de aangrenzende gerespecteerd te worden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. De bepalingen van het vrijstellingsbesluit worden gevolgd. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	De aanleg van niet-overdekte constructies (zwembad, terras, ...) in de achtertuin kunnen voorzien worden met een maximale totale oppervlakte van 80m². Bijkomende verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken. Wateroverlast naar de omringende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2010 (en latere wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, vermeldt voor welke werken, handelingen en wijzigingen geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn toegelaten, voor	<u>Achtere tuinen:</u> Behoudens verhardingen, afsluitingen en "vrijstaande bijgebouwen": geen bovengrondse constructies toegestaan. Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Afzonderlijke garages of parkeerplaatsen in de achtertuin zijn niet toegelaten. In de aangeduide ruimingszone kunnen geen constructies worden voorzien. <u>Voortuinen:</u> Behoudens een brievenbus, afsluitingen, oprit en een toegangspad naar de voordeur zijn alle bovengrondse constructies verboden.

zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze verkavelingsvergunning, met de voorschriften van verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.	<u>Zijtuinen:</u> Behoudens "bijgebouw garage", carport, afsluitingen en verhardingen zijn alle bovengrondse constructies verboden.
---	--

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte dient optimaal gevrijwaard te worden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving.	Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen: - Hagen en struiken. Allen inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. - Maximum 1,80 meter hoog. Niet-vegetatieve afsluitingen: - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 1,80 meter. - Muur in metselwerk, betonplaten, metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten.