

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING
VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het betreft een verkaveling bestaande uit 4 loten voor het oprichten van ééngezinswoningen, waarbij de functie van zorgwonen toegelaten is. De gehele woonontwikkeling loopt verder in het karakter van de omgeving.</p> <p>Het gaat om een terrein met geen uitgesproken hoogteverschillen. Het bestaand reliëf blijft zo goed als bewaard.</p>	<p>De volledige verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor ééngezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Halfopen bebouwingen: Loten Item 4 15A, 15B, 16A en 16B <p>Samenvoeging of splitsing van percelen is niet toegelaten</p> <p>Als reliëfwijzigingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Correcties om het terrein met het voorliggende openbaar domein gelijk te krijgen.- Reliëfwijzigingen in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht 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, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m².</p> <p>3° wonen op gelijkvloers verplicht</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen in halfopen bebouwing met een harmonie in bebouwingstypologie.</p>	<p>Enkel ééngezinswoningen onder de vorm van halfopen bebouwing zijn toegelaten. Bij deze typologiën is de functie van zorgwonen toegelaten.</p>

2.1.B. INPLANTING

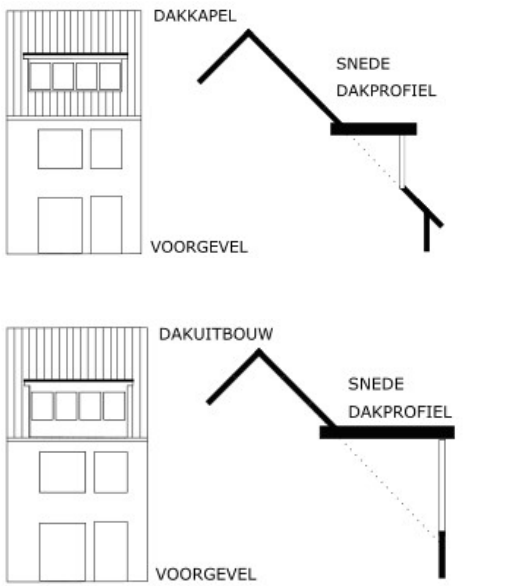
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst. - Bouwvrije zijdelingse stroken: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken. - Gevelbreedte: breedte van de voorgevel - Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel. 	<p>BOUWLIJN</p> <ul style="list-style-type: none"> - zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>BOUWVRIJE ZIJDELINGSE STROOK</p> <ul style="list-style-type: none"> - zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>MINIMALE GEVELBREEDTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - zoals aangeduid op het verkavelingsplan : voor half-open- en gesloten bebouwing: standaard min. 7m, uiterste min. 5,5m. <p>BOUWDIEPTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15 m - bouwdiepte verdieping: maximaal 12 m

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Bij het bepalen van de bouwhoogte werd rekening gehouden met de omliggende percelen. 	<p>BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 2 bouwlagen + mogelijkheid van één bijkomende woonlaag onder het hellend dak - Kroonlijsthoogte: maximaal 6,5m (gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers) - Nokhoogte: maximaal 11,5m (gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers) <p>De woningen moeten binnen dit gabarit worden gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de hellingsgraad van de daken. Voor halfopen bebouwingen moet het gabarit uniform zijn</p>

2.1.D. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vastgesteld met inachtneming van de kenmerken van de omliggende percelen. <p>Balkon: open uitbouw aan de verdieping van een gebouw</p>	<p>Dakvorm: vrij te kiezen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij hellende daken: dakhelling hoofdgebouw bedraagt minimaal 30° en maximaal 60° - De dakvorm bij halfopen bebouwingen is uniform zodanig dit één architecturaal geheel vormt. <p>Dakvlakramen zijn toegelaten in hellende daken op volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gezamenlijke breedte bedraagt niet meer dan respectievelijk de helft van de breedte van de betrokken gevel voor dakvlakramen. - Geen enkele individuele lichtopening mag breder zijn dan 1,5 meter. <p>BALKONS, DAKKAPEL EN DAKUITBOUW</p> <p>De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum</p>

	<p>0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad.</p> <p>De inrichting van een dakkapel is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op minstens 1 meter teruggetrokken van de voorgevellijn - de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard - op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels - maximaal 50% van de totale gevelbreedte <p>De inrichting van een dakuitbouw is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sluit aan op de voorgevellijn - de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard - op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels maximaal 50% van de totale gevelbreedte
---	---

2.1.E. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in de verkaveling veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen gerealiseerd worden.</p> <p>Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook benadrukt worden door het gebruik van materialen.</p>	<p>Bij halfopen bebouwingen dient de verschijningsvorm uniform te zijn.</p> <p>Gevelmaterialen: Zichtbare gevels en metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen zorgvuldig worden ontworpen en uitgevoerd. Duurzame, eigentijdse materialen die in harmonie zijn met de omgeving zijn toegestaan.</p> <p>Daken: Vrije materiaalkeuze doch niet storend</p> <p>Aanbouwen: Indien niet de volledige oppervlakte van de bouwzone voor hoofdgebouwen wordt benut, mogen er aanbouwen worden voorzien binnen de daarvoor bestemde bouwzone voor "hoofdgebouwen". Deze aanbouwen moeten gemaakt zijn van duurzame materialen en moeten één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.</p>

2.1.F. Autostaanplaatsen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - Autostaanplaatsen 	<ul style="list-style-type: none"> - garages onder het niveau van de straat zijn verboden - minimum één autostaanplaats per woongegelegenheid (deze kunnen ook gegroepeerd opgericht worden) - voor de autostaanplaatsen gekoppeld op de perceelsgrens, gelden volgende voorschriften: <ol style="list-style-type: none"> 1. inplanting en oppervlakte volgens aanduiding op het plan 2. maximum diepte: 7 m hoogte: 3,5 m 3. dakvorm: plat dak of zadeldak en per bouwblok gelijk,

	<p>een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar is verplicht toe te voegen bij de omgevingsvergunningsaanvraag.</p> <p>4. Materialen: dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien gekozen wordt voor een inbandige autostaanplaats moet minstens een voorgevelbreedte van 7 m aanwezig zijn. <p style="color: red;">Een autostaanplaats (verharding in functie van parkeren, carport, garage) in de achtertuinstrook is niet toegelaten.</p>
--	---

2.1.G. AFZONDERLIJKE GARAGES / CARPORT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Afzonderlijke garages / carport	<ul style="list-style-type: none"> - inplanting van de carport kan in de bouwrijke zijdelingse strook. - deksteenhoogte max. 3m - Voorzijde carport minimaal 2m voorbij de voorgevel en komt niet voorbij achtergevel - De carport dient in de vorm van een volledig open constructie ontworpen te worden met een maximale oppervlakte van 18m²

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.3. verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt een maximale oppervlakte aan verharding vastgesteld om ervoor te zorgen dat alle woonkavels hoogwaardige, groene tuinzones hebben. Voor de kleinste percelen in de verkaveling betekent dit dat eigenaars moeten kiezen tussen verharding, een bijgebouw of een fietsenstalling.</p> <p>Het groene karakter van de verkaveling dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Alle onbebouwde delen van de private percelen worden ingericht als tuin. Verhardingen buiten de bebouwingszone (bijvoorbeeld in de voor- en achtertuin) moeten daarom tot een minimum worden beperkt en zorgen voor goede waterinfiltratie. We moedigen het gebruik van waterdoorlatende verharding maximaal aan.</p> <p>Met de voortuinzone wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel/voorbouwlijn en de rooilijn.</p>	<p>Verhardingsgraad niet bebouwd gedeelte is maximaal 1/3^{de} (i.e. verharding / tuinberging / bikeport / ... excl. carport) van de voor-, zij- en achtertuinstrook</p> <p>Verhardingen zijn toegelaten in het niet-bebouwd gedeelte voor zover de toegelaten maximale verhardingsgraad niet wordt overschreden. Met andere woorden de extra oppervlakte aan constructies (i.e. verharding / tuinberging / bikeport / ... / excl. carport) dient steeds bekeken te worden in relatie tot de maximaal gerealiseerde verharding in het niet-bebouwd deel.</p> <p>Inrichting niet-bebouwd deel</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal ingericht als tuinzone met grasperken en hoog- en laagstammige beplantingen - verhardingen beperkt tot het strikt noodzakelijke - ten behoeve van toegang tot de bebouwing in de zone, tuinpaden, terrassen, noodzakelijke opritten en andere constructies die geen gebouw zijn - alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn ofwel moet het hemelwater naast de verharding op eigen terrein kunnen infiltreren. Het water mag niet opgevangen en afgevoerd worden. - In deze zone is het permanent plaatsen/stapelen van goederen, wrakken, containers, ... niet toegelaten. <p style="color: red;">Een autostaanplaats (verharding in functie van parkeren, carport, garage) in de achtertuinstrook is niet toegelaten.</p> <p>Inrichting voortuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen enkele bebouwing is toegestaan in de voortuinzone. Voor esthetische redenen moet de voortuinzone maximaal groen worden ingericht. - Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke

	<p>voor toegang tot de woning, namelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Paden grenzend aan de bebouwing en toegangspaden van maximaal 1,5 meter breed. 2. Verhardingen voor private parkeerplaatsen maximaal 3m breed <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen dienen zo veel mogelijk in waterdoorlatend materiaal aangelegd te worden ofwel moet het hemelwater naast de verharding op eigen terrein kunnen infiltreren. Het water mag niet worden opgevangen en afgevoerd.
--	--

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ieder perceel dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen (uitgezonderd voortuinzone) om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bij gekoppelde bebouwing mag in het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel, de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen. - Afsluitingen bestaan uit levendige hagen of uit een draadafsluiting (max. 2,00 m hoogte). - De straatafsluiting mag max. 1,00 m hoogte bedragen