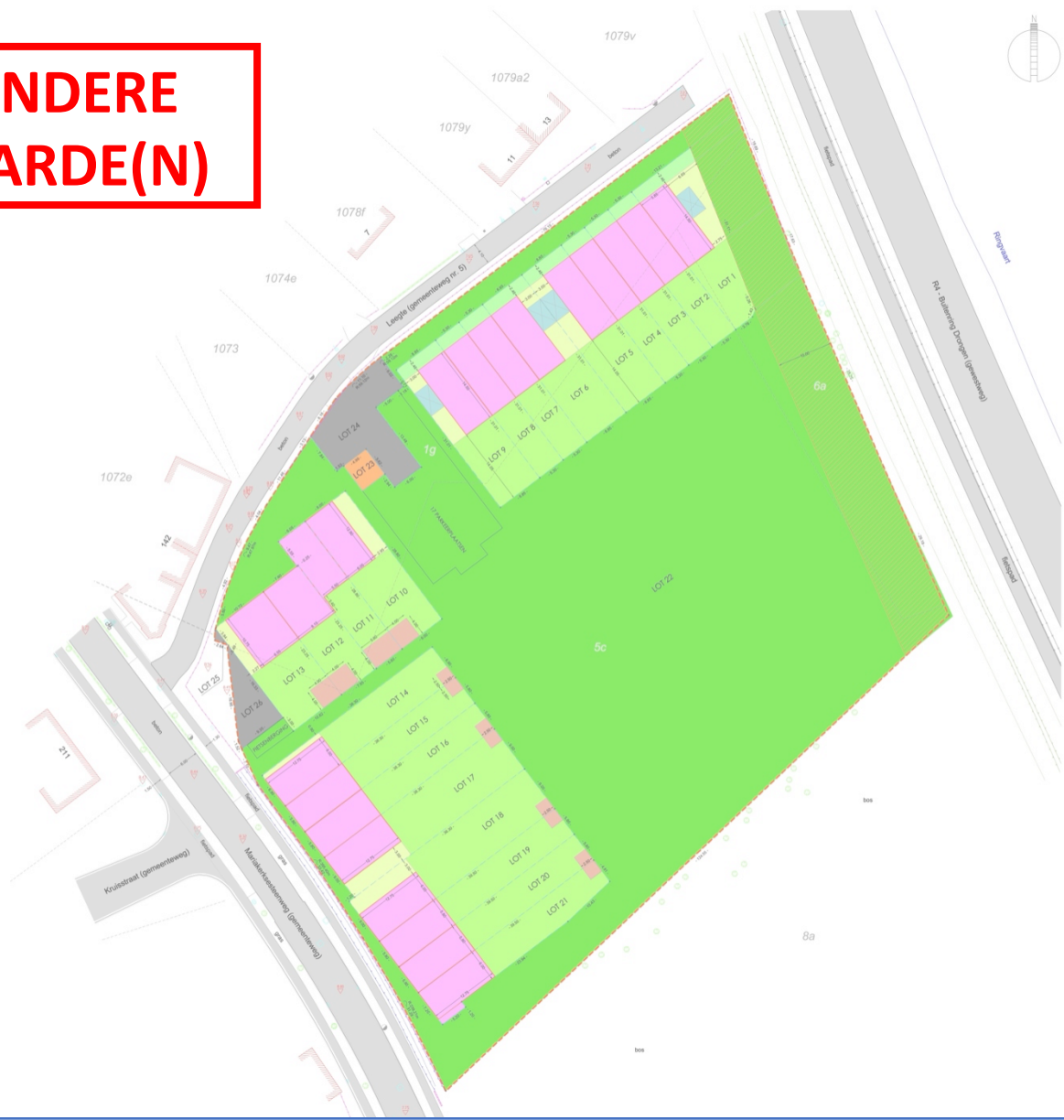


VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN (B28)

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden
Gronden gelegen aan Leegte te Dronen

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**



1. Algemeen geldende voorschriften voor de verkaveling

Toelichtend	Verordenend
1.1 Openbaar domein Gemeenschappelijke bepalingen voor de openbare zones. <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; text-align: center; color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)</div>	Algemeen : De verkaveling voorziet beperkt in nieuw openbaar domein. Het betreft een verplaatsing van de rooilijn langs Leegte ifv de aanleg van een keerpunt tussen loten 9 en 10 en een groenaccent ter hoogte van de aansluiting aan de Mariakerksesteenweg. Zie rooilijnplan toegevoegd aan de aanvraag. Bijzondere aandachtspunten : De gracht langs de Mariakerksesteenweg dient integraal te worden bewaard en kan niet worden ingebuisd. Teneinde de woningen op de loten 14 t/m 21 langs de voorzijde bereikbaar te maken voor voetgangers en fietsers, kan per woningblok evenals voor de gemeenschappelijke zone telkens één overwelling van max. 3m breedte voorzien worden over de gracht. Hierbij dient het bestaande profiel van de gracht maximaal te worden bewaard.
1.2 Wegen De verkaveling ontsluit via bestaande wegen.	Er worden geen nieuwe wegen voorzien.
1.3 Groenaanleg Het gemeenschappelijk landschap dient een groen karakter te krijgen met graspartijen, waterbuffering, laag- en hoogstammige inheemse beplanting. Het gemeenschappelijk binnengebied met landschappelijk karakter dient zijn openheid in schaal te behouden.	Bestemming : Lot 22 is hoofdzakelijk bestemd als gemeenschappelijk landschap (private gemeenschappelijke groenzone), onverdeelde mede-eigendom horende bij de omliggende loten. Infiltratiezones ten behoeve van (een deel van) de woningen op loten 1 t/m 21 kunnen worden gegroepeerd als gezamenlijk systeem in deze deeltuin.



ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Minimaal 70% van lot 22 dient te worden voorzien van levend groen, bestaande uit inheemse beplanting.

De aanwezige waardevolle bomen op de site dienen integraal bewaard te worden. Enkel een veiligheidssnoei rekening houdende met de habitus van de betreffende boom is toegelaten.

Het pluviaal overstromingsgebied gelegen op lot 22 dient ten allen tijde te worden bewaard en gevrijwaard te blijven van constructies. Er zijn evenmin ophogingen toegelaten binnen deze zone, tenzij deze op een correcte manier en volgens de juiste procedures worden gecompenseerd. De contouren van het pluviaal overstromingsgebied worden bepaald aan de hand van de kaart “waterdiepte – toekomstig klimaat – middelgrote kans (PLU)” op www.waterinfo.be.

Constructies :

Constructies binnen de private gemeenschappelijke groenzone dienen te worden beperkt tot een gemeenschappelijke zwemvijver van max. 120m² met bijhorend terras (vlonder) van max. 30m² en dienen buiten de overstromingszone en/of compensatiezone te blijven.

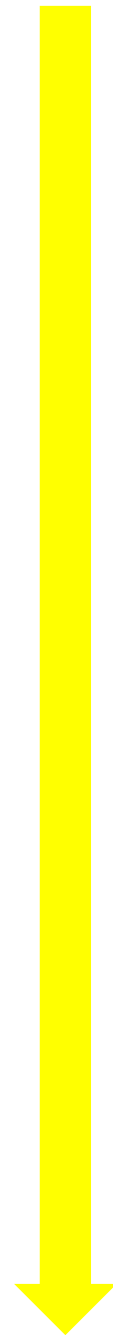
Verhardingen :

In de private gemeenschappelijke groenzone zijn verhardingen toegelaten in functie van toegang tot de woningen (pad in de voortuinzone en kruiwagenpad langs de bergingen) en het gebruik van de deeltuin als ontmoetings-, ontspannings- en verblijfsruimte of als publieke doorsteek gelegen in de bouwvrije strook parallel met de ring R4.

Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende/waterpasserende materialen of dienen af te wateren naar de aanliggende niet-verharde zones.

Globaal richtplan :

Een globaal inrichtingsplan voor lot 22 dient deel uit te maken van de eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van woningen op (een deel van) de loten 1 t/m 21.





1.4 Nutsvoorzieningen

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bestemming :

Lot 23 is bestemd voor de oprichting van een nutsgebouw (cabine)

Inplanting:

- Minimaal 1m van de kavelgrenzen

Volume:

- Het volledige bouwkader kan worden benut.
- Maximale kroonlijsthoogte : 3,00m
- Verplicht plat of licht hellend dak

1.5 Gemeenschappelijke delen

Bepaalde zones behoren toe aan meerdere private loten.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bestemming :

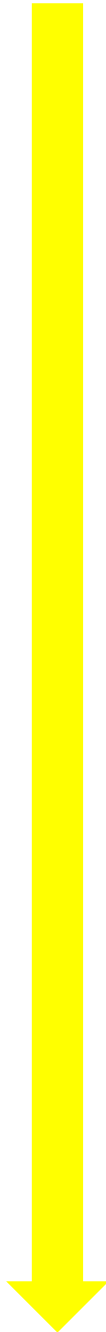
- Lot 22 is deels bestemd als gemeenschappelijk landschap, onverdeelde mede-eigendom horende bij de omliggende loten. (voorschriften : zie “1.3 Groenaanleg”)
- Het overige deel van lot 22 is bestemd als gemeenschappelijke parkeerpocket.

Inrichting van de gemeenschappelijke parkeerpocket:

- In de gemeenschappelijke parkeerpocket dienen minimaal 17 parkeerplaatsen te worden voorzien, waarvan er 2 geschikt zijn voor mindervaliden en 1 voorbehouden wordt voor een deelwagen. **1 parkeerplaats voor mindervaliden en de plaats voor deelwagens situeert zich binnen het openbaar domein.**
- De nodige faciliteiten om elektrische wagens op te laden kunnen worden voorzien.
- Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende/waterpasserende materialen of dienen af te wateren naar de niet verharde delen van het lot.

Globaal richtplan :

Een globaal inrichtingsplan voor lot 22 dient deel uit te maken van de eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van woningen op (een deel van) de loten 1 t/m 21.



ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Bestaande binnengrachten

Op lot 22 en op zuidelijke perceelsgrens zijn private afwateringsgrachten gelegen. De inrichting van het lot dient te gebeuren met respect voor deze binnengrachten en mag het onderhoud ervan niet hinderen.

1.6 Andere

Er dienen steeds voldoende autostelplaatsen voorzien te worden zonder het openbaar domein te belasten.

Parkeernorm

Het algemeen bouwreglement (ABR) is integraal van toepassing.

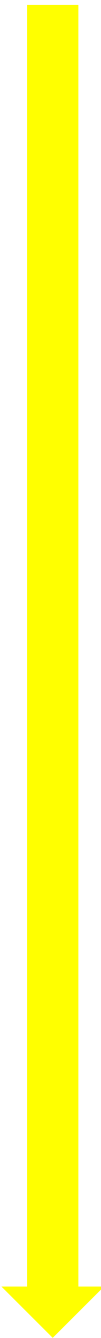
Fietsstelplaatsen :

Minimaal aantal te voorziene fietsstelplaatsen : 2 per woonunit voor de eerste slaapkamer + 1 per bijkomende slaapkamer. Deze kunnen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw en/of in de privatieve of gemeenschappelijke tuinzones op voorwaarde dat ze bereikbaar zijn zonder de woning te moeten doorkruisen.

Autoparkeerplaatsen :

Autoparkeerplaatsen op het eigen terrein zijn enkel toegelaten langs de Leegte ter hoogte van de daartoe bestemde overdrukzones op het verkavelingsplan en zijn absoluut verboden langs de Mariakerksesteenweg. De op het verkavelingsplan aangeduide inplanting is bindend. Een parkeerplaats op eigen terrein kan enkel bestaan uit een architecturaal geïntegreerde carport.

Op de private loten en in de gemeenschappelijke parkeerpocket samen dienen steeds minimaal 21 parkeerplaatsen voorzien te worden. Dit aantal dient te worden aangetoond via een globaal inrichtingsplan voor het volledige projectgebied. Het inrichtingsplan dient deel uit te maken van de eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van woningen op (een deel van) de loten 1 t/m 21. Het inrichtingsplan is een informatief document om de beoordeling van de aanvraag mogelijk te maken en kan bij iedere aanvraag worden aangepast, rekening houdend met de opgelegde randvoorwaarden.





	<p>Beeldkwaliteit</p> <p>Hierbij wordt onderstreept dat ter bewaking van de beeldkwaliteit en teneinde de onderlinge samenhang tussen de woningblokken te garanderen, het volledige project uitgevoerd wordt door de initiatiefnemer. Het hierna vermelde verkavelingsvoorschrift garandeert zulks op reglementaire wijze:</p> <p>De verkaveling wordt gerealiseerd door één bouwheer op grond van één aanvraag voor een omgevingsvergunning per aaneengesloten woningblok, met behoud van de mogelijkheid in hoofde van (mede-)eigenaars om na de realisatie van de op het verkavelingsplan aangegeven bouwblokken aanpassingen aan te vragen, zonder afbreuk te doen aan het totaalconcept.</p>
--	--



2. Voorschriften ééngesinswoningen

2.1 “Gebouwen”

Toelichtend	Verordenend
<p>2.1.1 Oppervlakte</p> <p>Vloeroppervlakte en bestemming.</p> <p>De hoofdbestemming van de verkaveling is “wonen”.</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; text-align: center;">ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)</div>	<p>Oppervlakte</p> <p>De maximale vloeroppervlakte wordt bepaald door de inplantingsvoorschriften (bouwkader), de maximale bouwdiepte en het aantal bouwlagen.</p> <p>Hoofdbestemming</p> <p>Meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte dient bestemd te worden als woning.</p> <p>Nevenbestemming</p> <p>Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen zoals vrije beroepen en dienstverlening zijn op de gelijkvloerse verdieping toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none">1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 49% van de totale vloeroppervlakte met een absoluut maximum van 100m².3° de nevenfunctie respecteert het verkeersluwe karakter van de verkaveling <p>Een thuishkantoor wordt niet aanzien als nevenbestemming indien de hoofdfunctie wonen blijft primeren in de betrokken woonunit.</p>
<p>2.1.2 Type gebouw</p>	<p>De loten zijn bestemd voor gesloten of halfopen eengezinswoningen. Voor de specificering per lot wordt verwezen naar het verkavelingsplan dat hierin ondubbelzinnig is.</p> <p>De typologie en vormgeving van de gebouwen dient visueel en vormelijk op elkaar evenals op de omgeving aan te sluiten.</p>





2.1.3 Inplanting

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader voor hoofdgebouwen.
Het volledige bouwkader kan worden benut

>Plaatsing t.o.v. de rooilijn: (zie plan)

Het bouwkader bepaalt de minimale afstand tussen de voorgevel en de rooilijn, insprongen zijn over de volledige gevelbreedte toegelaten.

>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen: (zie plan)

0,00m tot de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gekoppelde of geschakelde bebouwing,

>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen: (zie plan)

De afstand tot de achterkavelgrens wordt bepaald door de maximale bouwdiepte.
De op het plan aangegeven bouwdieptes zijn maximale afstanden, de aangegeven afstanden tot de achterkavelgrens zijn minimale afstanden.

2.1.4 Oversteek tov grondoppervlak

Het algemeen bouwreglement (ABR) is van toepassing.

2.1.5 Aantal bouwlagen

Maximaal 3 bouwlagen.

Aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50m toegekend.

2.1.6 Ondergronds gedeelte



2.1.7 Uitbouw (veranda – carport)

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Carports zijn enkel toegelaten binnen de specifiek daartoe bestemde zones op het verkavelingsplan en onder volgende specifieke voorwaarden :

- De voorbouwlijn van de carport bevindt zich minimaal 3m achter de effectieve voorgevel van het hoofdgebouw
- Verplicht aan te bouwen tegen de zijgevel
- Voor- en achterzijde in open constructie, poorten zijn niet toegelaten
- Materialen te kiezen in harmonie met de materialen van de woning
- Verplicht aan te vragen samen met de vergunning voor het oprichten van de woning
- Maximale hoogte : 3,25m
- Maximale oppervlakte : 3,00m x 6,00m = 18,00m². Indien de aangeduide overdrukzone kleiner is dan 18m² kan de volledige zone worden benut.

Overige uitbouwen en/of veranda's tot buiten het bouwkader zijn niet toegelaten.

2.1.8 Volume

De maximale bouwdiepte is aangegeven op het verkavelingsplan.

Voor de loten 1 t/m 9 kan de volledige bouwdiepte worden benut op het gelijkvloers. Op de verdiepingen wordt de bouwdiepte beperkt tot maximaal 12m.

Voor de overige loten kan de bouwdiepte op 3 volle bouwlagen worden benut.

2.1.9 Dakuitvoering

De dakvorm : verplicht plat dak.

Bij koppeling van de gebouwen dient esthetisch te worden aangesloten op de aanpalende woningen.

2.1.10 Kroonlijsthoogte

Maximale kroonlijsthoogte : 10,50m



ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Het vloerpas wordt bepaald per bouwblok en wordt voldoende hoog genomen om overstromingsveilig te kunnen bouwen.

Algemeen :

De kroonlijsthoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de inkomdorpel van de woning (= nulpas).

De inkomdorpel van de woning bevindt zich maximaal 30cm hoger dan het hoogste peil van de voorliggende wegnis gemeten ter hoogte van het bouwblok. Wanneer de hoogte wordt uitgezet per bouwblok, mag de deur het dichtst bij het hoogste punt van de wegnis als referentie genomen worden, ook als dit betekent dat de overige deuren dan meer dan 30cm boven het peil van de voorliggende wegnis gelegen zijn.

Bijkomende bijzondere voorwaarde i.v.m. overstromingsveilig bouwen :

Het vloerpas dient minimaal te worden voorzien op de hierna vermelde TAW-peilen, ook als dit betekent dat het vloerpas zich dan meer dan 30cm boven het peil van de voorliggende wegnis bevindt :

- Loten 1 t/m 5 : 7,65m TAW
- Loten 6 t/m 9 : 8,00m TAW
- Loten 10 t/m 17 : 8,40m TAW
- Loten 18 t/m 21 : 8,15m TAW

2.1.11 Nokhoogte

2.1.12 Materiaalgebruik

Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoetkomt aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel en de beeldkwaliteit.

Algemeen :

Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.

Daken :

De plaatsing van fotovoltaïsche zonnecellen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen is toegestaan.

Harmonie :

De harmonie binnen de verkaveling dient nagestreefd te worden. Elke groep van woningen kan een eigen identiteit hebben doch het architecturaal geheel dient steeds bewaard te worden. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de omgeving.



ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

	De inpassing in de omgeving is een bindend element tijdens de beoordeling van de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.
2.1.13 Terrassen	<p>Terrassen op de gelijkvloerse verdieping : Zie voorschriften “vrijstaande handelingen in de tuinzone”</p> <p>Al dan niet overdekte terrassen of balkons op de eerste verdieping zijn toegelaten :</p> <ul style="list-style-type: none">- binnen het bouwkader;- ter hoogte van de achtergevel tot 3m buiten het bouwkader;- ter hoogte van de zijgevel tot 1,25m buiten het bouwkader. <p>Terrassen of balkons zijn niet toegelaten op de tweede verdieping.</p>
2.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw	<p>De opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir met aansluiting op de gebruiksleidingen is verplicht conform de vigerende regelgeving.</p> <p>Infiltratievoorzieningen voor de loten 1 t/m 21 mogen worden gegroepeerd in de private gemeenschappelijke groenzone op lot 22.</p>



ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

2. Voorschriften ééngezinswoningen

2.2 “vrijstaande handelingen in de tuinzone”

Toelichtend	Verordenend
2.2.1 Voortuinstrook	
Verharding	
	Enkel de noodzakelijke verhardingen in functie van toegang tot de woning en tot de vergunde autostelplaatsen zijn toegelaten.
Groenaanleg	
	De overige delen van de voortuinzone dienen te worden ingericht met levend groen. Vegetatie is onderhevig aan de beplantingsstrategie bijgevoegd bij de verkavelingsaanvraag.
Constructies	
	Met uitzondering van brievenbuselementen, zijn geen vrijstaande constructies toegelaten in de voortuinstrook. Luifels verbonden aan en geïntegreerd in de architectuur van de woning kunnen worden toegestaan indien opgenomen in de eerste aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.
2.2.2 Zijtuinstrook	
Verharding	
Groenaanleg	
	De zijtuinstrook dient maximaal groen te worden aangelegd. Vegetatie is onderhevig aan de beplantingsstrategie bijgevoegd bij de verkavelingsaanvraag.
Constructies	
	Er zijn geen vrijstaande constructies toegelaten in de zijtuinstrook.



2.2.3 Achtertuinstrook

Verharding

In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.

Terrassen zijn toegelaten over de volledige breedte van de woning en tot 4m achter de achtergevel. In de rest van de achtertuinzone dienen verhardingen te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Groenaanleg

Minimaal 60% van de achtertuinstrook dient te worden ingericht met levend groen. Vegetatie is onderhevig aan de beplantingsstrategie bijgevoegd bij de verkavelingsaanvraag.

Constructies

Op de loten 1 t/m 9 is het plaatsen van een berging niet toegelaten vanwege de overstromingsgevoeligheid van de zone.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Indien hiertoe een overdrukzone werd aangeduid op het verkavelingsplan is het plaatsen van een (tuin)berging toegestaan.

Op de loten 1 t/m 9 is het plaatsen van een berging niet toegelaten vanwege de overstromingsgevoeligheid van de zone.

Inplanting:

Verplicht in te planten binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan
Vloerpas te voorzien op min. 7,55m TAW (= overstromingsveilig peil).

Volume:

Maximale oppervlakte van de berging : de volledige aangeduide zone kan worden benut.
Maximale hoogte : 2,50m
Verplicht plat dak.

Verschijningsvorm :

De materialen van de berging dienen te worden gekozen in harmonie met de materialen van de woning.

2.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Dit heeft geen verdere toelichting.

Op de kavelgrenzen zijn als erfscheidingen toegelaten: enkel levende hagen eventueel ondersteund door een draadafsluiting.





Uitvoering

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Langs de rooilijn ter hoogte van de voorgevels van de woningen en in de voortuinstrook is het plaatsen van erfscheidingen niet toegelaten.

Op de overige kavelgrenzen is plaatsing van erfscheidingen toegelaten.
De hoogte ervan mag maximum 1,80m bedragen

2.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzone

Reliëfwijzigingen

De noodzakelijke reliëfwijzigingen ten opzichte van het bestaand terrein zijn aangegeven op de terreinsneden bij de verkavelingsaanvraag.

Als reliëfwijzigingen afwijkend van deze voorzien op de terreinsneden zijn enkel de kleine correcties ten opzichte van het voorliggende peil van het openbaar domein toegestaan of correcties die een wezenlijk deel uitmaken van het woningconcept. Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met het peil van de aanpalende percelen en de watertoetskaarten zoals terug te vinden op www.waterinfo.be.

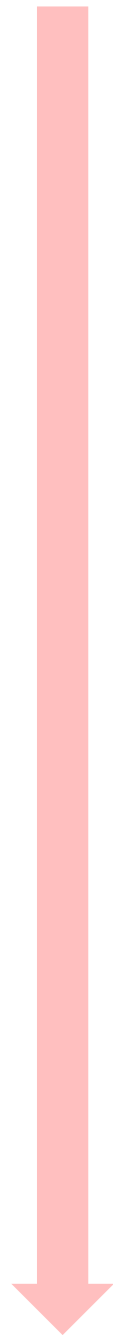
Op de grens tussen loten 21 en 22 is het plaatsen van een keerwand (met borstwering) toegelaten om enerzijds de private tuinzone van lot 21 te laten aansluiten bij de woning en anderzijds de onderhoudszone langs de bestaande gracht op het huidig niveau te kunnen behouden. **De reliëfwijzigingen in functie van de woningen moeten duidelijk mee opgenomen worden bij de omgevingsaanvraag van de woningen en duidelijk op de terreinprofielen worden weergegeven.**

Buitentrappen en luifels

Aan de zijgevel of achterzijde van de woning zijn buitentrappen en luifels toegelaten tot buiten het bouwkader, zowel haaks op de achtergevel als evenwijdig met de achtergevel.

Verhardingen

Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar de niet verharde tuindelen.





	<p>Beeldkwaliteit Teneinde de beoogde beeldkwaliteit van de voortuinstrook te kunnen realiseren en garanderen voor de toekomst wordt de zone gelegen aan de voorzijde van de woningen toegevoegd aan het lot 22. Deze zone wordt samen met de rest van het gemeenschappelijk groen gezamenlijk onderhouden en beheerd via het principe van mede-eigendom.</p> <p>Diverse Permanente of langdurige plaatsing van goederen, wrakken, containers, mobilhomes of caravans is verboden.</p>
--	--



Voorliggend document is louter informatief.
Het omvat een gecoördineerd overzicht van de op het loket ingegeven voorschriften.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**