
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Per perceel dient minimaal 1 wooneenheid te worden voorzien. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Volgende nevenfuncties, complementair aan het wonen, zijn toegelaten: kantoren, vrij beroep, kleinschalige kleinhandel en dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. De nevenfunctie is enkel mogelijk op het gelijkvloers.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bijgebouwen zijn bestemd voor gebruik als ondergeschikte ruimte dienstig voor het wonen (bijv. garage, bergplaats, tuinhuis, ...). Er kunnen geen woonruimtes of nevenfuncties in worden ondergebracht.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor veel groen en privacy. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Loten 1 t.e.m. 10, 19 t.e.m. 28, 37, 38 t.e.m. 42 zijn bestemd voor open bebouwing.</p> <p>Loten 11 en 12, 13 en 14, 15 en 16, 17 en 18, 29 en 30, 31 en 32, 33 en 34, 35 en 36 zijn bestemd voor halfopen bebouwing.</p> <p>Samenvoeging van 2 loten voor halfopen bebouwing tot 1 lot voor open bebouwing is toegestaan.</p> <p>Loten 43, 44 en 47 zijn bestemd voor rij- en/of stapelwoningen, met volgend bindend aantal woningen: Lot 43 : 12 woningen Lot 44 : 13 woningen Lot 47 : 4 woningen</p> <p>Loten 45 en 46 zijn bestemd voor rij-en of stapelwoningen op deze loten mogen minimum 18 en maximaal 21 wooneenheden gerealiseerd worden Op lot 45 en 46 is appartementsbouw toegestaan langs de Doorniksesteenweg.</p> <p>Lot A is bestemd voor de aanleg van de privaatieve oprit naar de loten 3 en 4 De loten B en C zijn bestemd als tuinzone en kunnen samen of afzonderlijk toegevoegd worden bij lot 3, 4 of lot 44.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal blijken uit <u>een doordachte combinatie van inplanting, vormgeving en materiaalgebruik.</u></p>	<p>Bouwzone : zie plan</p> <p>Minstens een deel van het hoofdgebouw bevindt zich op de voorbouwlijn.</p> <p>Voor de percelen 43 tot en met 47 dienen minimum 70 % van de woningen minstens een deel op de voorbouwlijn te staan.</p> <p>Indien op het plan een bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien is van 3 <u>of</u> 4 meter. Is de minimale afstand 3 meter als er met 1 bouwlaag wordt gebouwd en 4 meter als er met twee bouwlagen wordt gebouwd.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>TERREINBEZETTING: Elk lot mag maximaal 50% bebouwd worden (hoofdgebouw en bijgebouwen), voor zover rekening wordt gehouden met de voorschriften onder punt 2.1.B.</p> <p>GABARIT</p>

	<p>Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 6,5m, gemeten vanaf het vloerpeil. Het gabarit loopt verder op onder 45°, tot een maximale nokhoogte van 12,0m.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0,4 meter boven het straatniveau.</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>GEVELMATERIALEN Deze dienen duurzaam te zijn. Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.</p> <p>Voor de loten 29 tot en met 37 en 43 tot en met 47 zijn volgende extra voorschriften van toepassing : - gevelstenen rood/bruine tinten en of/witgeschilderd toegelaten per blok dient hetzelfde formaat gehanteerd te worden - Ramen moeten in gelakt hout zijn. De kleuren zijn beperkt tot : wit, crème of grijswaarden.</p> <p>De verschillende projecten van groepswooningsbouw op de loten 43 tot en met 47 moeten in harmonie zijn met elkaar. Vooral qua kleuren in gevelstenen en ramen moet er een geraffineerde variatie zijn ook binnen 1 project.</p> <p>DAKVORM Vrij te kiezen met een maximale helling van 50° indien het dak hellend is, voor zover binnen het gabarit uit 2.1.C. In geval van hellende daken zijn alleen pannen en leien toegelaten. Het plaatsen van dakvlakramen en dakkapellen is toegelaten.</p> <p>Voor de loten 43 tot 47 moet het een zadeldak zijn dat parallel of haaks tegenover de baan staat en moet de helling tussen 35 en 50 ° zijn. Dakoversteken moeten minimum 10 max 50 cm zijn. Dakvlakramen zijn enkel toegelaten langs de achtergevel. Dakkapellen dienen verticaal te zijn. Ramen dienen verticaal te zijn met kleinhouten. Voor de dakpannen is er keuze uit beton of gebakken kleidakpannen.</p> <p>Indien op lot 45 of 46 een appartementsgebouw met minimum 3 bouwlagen zou komen langs de Doorniksesteenweg dan vervallen de beperkingen van de vorm en materialen voor het dak en de gevel.</p> <p>De gekoppelde woningen dienen één architecturaal en stedenbouwkundig geheel te vormen. Bij de gekoppelde woningen dient het profiel van het hoofdgebouw van de eerst vergunde woning door de andere gekoppelde woningen overgenomen te worden. Het dient door te lopen over een breedte van ten minste 5m. Niet overgenomen delen van de muren op de gemeenschappelijke perceelsgrens begrepen binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw, dienen afgewerkt te worden met het bekledingsmateriaal van de voorgevel. De kroonlijsten van gekoppelde woningen dienen aaneen te sluiten.</p>

	Het integreren van fotovoltaïsche zonnepanelen en zonnepanelen voor een zonneboiler is toegelaten. Extra zorg dient besteed te worden aan een goede integratie. (bijv.: bij voorkeur zwarte pannen als zonnepanelen voorzien worden)
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	In de vrije zijtuinstroken kan <u>één</u> carport worden opgericht. De voorgevellijn van de carport start op min. 5m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. In de achtertuin (dit is de zone achter de achtergevel van het hoofdgebouw) kan <u>één</u> bijgebouw worden opgericht. Dit bijgebouw kan tot op 1m van de perceelsgrenzen ingeplant worden.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hogere hoofdgebouwen moeten beeldbepalend blijven in de verkaveling.	Max. oppervlakte carport: 20m ² Max. oppervlakte bijgebouw: 40m ² Max. bouwhoogte carport : 3m Max bouwhoogte bijgebouw : 2.5 m In alle gevallen mag de maximale terreinbezetting van 50% niet worden overschreden.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De carport is langs de drie zijden open. En moet één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw. Het bijgebouw moet een plat dak hebben. De wanden mogen in hout of dezelfde gevelstenen van de woning.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend geldt een gemeentelijke reglementering. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Bovenop de verplichte minimale inhoud van de hemelwaterput volgens de gewestelijke verordening en de gemeentelijke reglementering moet een bijkomend volume van 3.000 liter beschikbaar zijn als buffervolume. Hiervoor dient de hemelwaterput te worden uitgerust met een knijpleiding van 1 duim.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Het gaat om een redelijk vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Hoogstens een zone van 4m rond het vergunde vloerpeil van het hoofdgebouw mag op dezelfde hoogte worden gebracht.
--	--

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Maximaal 25 m ² mag afwateren naar de riolering zonder buffering. De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de tuin dienen aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Per woongelegenheden dienen minimum 2 autostaanplaatsen voorzien te worden. De voortuinstrook (zone tussen bouwlijn en rooilijn) is een bouwvrije zone. Deze dient harmonisch te worden aangelegd over het geheel van de verkaveling. De brievenbus dient te worden geplaatst net naast de oprit. Om de harmonie te bewaren in het straatbeeld is enkel een brievenbus volgens tekening en beschrijving in bijlage toegelaten. De berm tussen rijweg en rooilijn dient verplicht door zijn rechtstreekse aanpaler te worden onderhouden. In deze strook is een oprit toegelaten. De oprit mag een maximale breedte hebben van 5 meter. Bovendien moet deze strook verplicht aangelegd worden in kasseien type porfier 15 cm x 15 cm (van hetzelfde type als gebruikt in de wegenis.) Het plaatsen van allerlei kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, barbecues, open pergola's, speeltoestellen, enz. is toegelaten. Constructies met gesloten wanden en/of een gesloten dak worden beschouwd als bijgebouw waarvoor de voorschriften onder 2.2. gelden.

3.4. AFSLUITINGEN-BEPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een zekere harmonie en rust te creëren in de verkaveling moeten de afsluitingen en de levende hagen uniform zijn.	Beplanting Langs de rooilijn, de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen moet er verplicht een levende haag staan (soort ligustrum vulgare atrovirens) Alle beplanting die door de verkavelaar aangeplant werd dient onderhouden (hagen min. 2x per jaar snoeien) en in stand gehouden te worden door de eigenaar van de kavel. Als een deel van de beplanting zou afsterven dient deze door de eigenaar van de kavel vervangen te worden. Volgende bomen werden door de verkavelaar aangeplant : Op openbaar domein ; Prunus Padus (gewone vogelkers) en Quercus robur (Zomereik) Op bepaalde loten : Alnus glutinosa (gewone of zwarte els)

	<p style="text-align: right;">carpinus betulus lucas. (haagbeuk lucas)</p> <p>De hagen moeten als volgt gesnoeid worden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - achterste perceelsgrens : 1.80 m - rooilijn : 1.20 m - zijdelingse perceelsgrenzen : 1.20 m van rooilijn tot voorkant woning – 1.80 m vanaf voorkant woning tot achterste perceelsgrens <p>AFSLUITINGEN</p> <p>Op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen is een zwarte draadafsluiting type Bekaert Plasitor met maaswijdte 5cmx5 cm toegelaten.</p> <p>Voor de koppelwoningen zijn muren in metselwerk toegelaten op de zijdelingse perceelsgrens die de koppelbebouwing scheidt, dit voor een lengte van 3 meter, te rekenen van de achtergevel.</p> <p>Voor de rest van deze zijdelingse perceelsgrens moet er een afsluiting en een haag komen zoals hierboven beschreven.</p>
--	--

3.5. DIVERSE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Alle handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is volgens het besluit van de Vlaamse regering zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met alle bovenvermelde voorschriften.</p>