

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer: V 2023/005
Nummer Omgevingsloket: OMV_2023062581

Aanvraag goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 11 september 2023.

Aanvrager: @TOPO namens mevrouw Christiane Seghers wonende te Frederik de Merodestraat 111 te 2800 Mechelen.

Gelegen te Groot-Bijgaarden, Brusselstraat 406; kadastraal gekend als (afd. 4) sectie C 373 R.

Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten en mag niet worden gevoegd bij een aanpalende huiskavel.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN LOT 1

Bestemming gebouw

Hoofdbestemming

Toelichting	Voorschrift
Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om een meergezinswoning mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoning wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten.

Nevenbestemming

Toelichting	Voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. 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, handel, horeca, 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 geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² .

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte van het gebouw omvat de terreininname op maaiveldpeil.	8,4 m x 15 m; zie maximale inplantingszone aangeduid op het verkavelingsplan. De voorgevel dient minimaal 8 m breed te zijn. Op de verdieping is de bouwdiepte beperkt tot maximaal 12 m.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het type gebouw bepaalt de bouwtypologie.	open bebouwing

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook.	8 m achter de rooilijn; zie verkavelingsplan

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag.	maximaal 2 bouwlagen + eventuele zolder + eventuele onderkeldering.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Kroonlijsthoogte van het volume wordt bepaald op de voorste bouwlijn tussen het niveau van het bestaand maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst. Een woning met plat dak kan een hogere kroonlijst hebben, wat gecompenseerd wordt door geen dakvolume te hebben.	- In geval van plat dak: maximum 6,5 m - In geval van een hellend dak: maximum 4,5 m - De aanbouw (voorbij de 12 m bouwdiepte) heeft een maximale hoogte van 3,50 m.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt bepaald vanaf van de nok aan de voorzijde van de woning tot het bestaande maaiveldpeil.	maximum 10,5 m (enkel van toepassing in geval van een hellend dak)

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm.	De keuze van de dakvorm is vrij te bepalen; hellend, plat of een combinatie ervan zijn toegelaten. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. Dakoversteken zijn toegelaten tot 50cm buiten de gevel. Voor hellende daken zijn er maximaal 2 dakuitbouwen toegelaten per dakschild; in te planten op min 1 m van de zijkant van dat dakschild en van de zijgevel. De breedte van de dakuitbouwen bedraagt max. 1/2 van de breedte van dat dakschild.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De materiaalkeuze, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking is vrij.	Er mogen uitsluitend nieuwe materialen worden verwerkt. Het gebruik van recuperatiebaksteen is toegelaten.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelder en bergingen. Een ondergrondse garage kan niet worden ingericht vanwege het feit dat het terreinprofiel zich hiertoe niet leent.	Het volledige bouwvolume mag onderkelderd worden. Een ondergrondse garage is niet toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht.	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone worden opgericht.

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...) en dienen in gevolge de provinciale verordening verhardingen in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd.	Maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden. De breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn mag maximaal 5 m bedragen.



Constructies

Toelichting	Voorschrift
De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn.	Eventuele afsluitingen of muurtjes op de rooilijn zullen een maximale hoogte hebben van 0,50 m.

Achtertuintuin en zijtuin

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De bijgebouwen kunnen dienstig zijn als tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage,... De kroonlijsthoogte van deze constructies wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst.	<u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Losstaande bijgebouwen in de zij-achtertuin zoals o.a. een tuinhuis, serre, schuurtje of poolhouse kunnen worden opgericht onder de hierna vermelde voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">• maximum 40 m² totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning• een hoogte van 3,50 m niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw)• maximaal 30 m van de woning opgetrokken worden• in de zijtuin 3 m van de perceelsgrens blijven• in de achtertuin 1 m van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur <u>Niet-overdekte constructies</u> Terras, zwembad of siervijver kunnen worden aangelegd volgens de geldende vrijstellingsregels uit het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en dienen te voldoen aan de gemeentelijke verordening 'kwaliteitsvol wonen'.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
De materiaalkeuze van de afsluitingen wordt beperkt	De afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting,

van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst.	maximum 1 m. In de zij- en achtertuin bedraagt de hoogte van de hagen en afsluitingen maximum 2,00 m. De afsluitingen tussen de loten worden te paard op de grenslijn opgericht op gemene kosten. De afsluitingen met de andere aanpalers maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek.
---	---

Reliëfwijzingen

Toelichting	Voorschrift
Voorschriften met betrekking tot reliëfwijzingen in de tuin	Het terrein mag enkel genivelleerd worden in functie van de aanleg van een terras aansluitend bij de woning en in functie van de toegangen tot de woning (inkom / garage). De voortuin mag niet opgehoogd worden om het maaiveld in de voortuin op hetzelfde niveau als het straatpeil te krijgen.

Getekend door: Laurent Coppens (Signatur)
Getekend op: 2023-09-14 08:01:07 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Laurent Coppens

Laurent Coppens
omgevingsambtenaar

Getekend door: Wilfried Segers (Signature)
Getekend op: 2023-09-13 21:48:24 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Wilfried Segers

Willy Segers
burgemeester