

GEMEENTE VOSSelaar
ROGGESTRAAT / MOLENSTRAAT
SIE. B DEEL PERCEEL 227/A EN DEEL PERCEEL ZONDER NUMMER.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Gelet op de omliggende bebouwing wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Meergezinswoningen worden uitgesloten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de nevenfunctie mag maximum 1/3 van het gebouwde bruto-volume in beslag nemen; 3° de nevenfunctie moet zeer goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder e.d. 4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner zijn van deze woning.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De ontwikkeling van de verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen te worden opgetrokken. De totale oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Bergplaatsen, autobergplaatsen, carports, tuinhuisen en serres of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van handel en wonen. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte.

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.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing'.	Halfopen bebouwing met 1 gevel op de zijdelingse perceelsgrens zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Er dient verplicht inpandig of in de zone voor bijgebouwen een garage te worden opgericht.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme. Alle woningen worden op een gelijke bouwlijn ingeplant. De bouwvrije zijtuinstrook is vastgelegd op 3 meter.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : op 6 meter uit de ontworpen rooilijn (met uitzondering van loten 7 en 8), 12 meter diep en op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen. De achtergevel dient op minimum 9 meter uit de voorgevel te worden opgetrokken.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwhoogte wordt vastgelegd zodat de gekoppelde woningen dezelfde bouwhoogte en dakvorm hebben. Zo wordt een optimale aansluiting tussen beide woningen bekomen.	BOUWHOOGTE Over een bouwdiepte van 9m vanuit de voorgevelbouwlijn van de bouwstrook: 6 meter Voor de overige bouwdiepte: max. 6 meter DAKVORM Over een bouwdiepte van 9m vanuit de voorgevelbouwlijn van de bouwstrook: verplicht 45°. Bij de overige bouwdiepte: plat dak. VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling en rekening houdend met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.	GEVELMATERIALEN Gevelsteen of gevelbepleistering Natuursteen, hout en zink met een maximum van 25% van de geveloppervlakte. Geen blinde gevels toegestaan. DAKMATERIAAL Vrij te kiezen. VORMGEVING Het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van bijgebouwen dient strikt te gebeuren binnen de hiervoor bestemde zone. Er dient een minimale tuinstrook van 10 meter achter de achtergevelbouwlijn gevrijwaard te blijven zodat voldoende licht en lucht genomen kan worden.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven: 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen, hetzij op de perceelsgrenzen, hetzij op minimum 3 meter afstand. Bijgebouwen kunnen enkel opgericht worden gelijktijdig of na het hoofdgebouw.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	BOUWHOOGTE De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximum 3 meter. De nokhoogte is maximum 6 meter. DAKVORM Op de perceelsgrens : Plat dak Op minimum 3 meter van de perceelsgrens : Plat dak of hellend dak met een maximum dakhelling van 45°

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. GEVELMATERIAAL Gevelsteen, sierbepoelstering, natuursteen, hout of glas.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen rond de gebouwen moet tot het minimum beperkt worden. Een terras tot maximum 40 m² is wel toegelaten. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>AANLEG Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Een terras is toegelaten tot een maximum oppervlakte van 40 m².</p> <p>MATERIAALGEBRUIK Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten, mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Behoudens de noodzakelijke toegangen tot hoofd- en bijgebouwen dienen de onbebouwde gedeeltes aangelegd te worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Openluchtzwembaden kunnen aangelegd worden op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen met een maximale oppervlakte van 40m².</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>In de mate van het mogelijke dient voor de aanplanting van de tuin gebruik te worden gemaakt van streekeigen boomsoorten.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om de privacy van deze percelen te vrijwaren kunnen draadafsluitingen, houten tuinafsluitingen of hagen geplaatst worden.</p>	<p>AARD Draadafsluiting, houten tuinafsluiting of hagen. Tegen de gezamenlijke perceelsgrens kan een tuinmuur worden opgetrokken in hetzelfde gevelmateriaal als de woning met een maximale hoogte van 2,00m en een maximale lengte tot 3,00m gemeten achter de achtergevelbouwlijn.</p> <p>AFMETINGEN Maximale hoogte 2 meter. In de voortuinstrook, voor de voorgevelbouwlijn is de hoogte beperkt tot maximum 50 cm (uitgezonderd hagen).</p>