



Tinne Rombouts

voorschriften bij verkaveling OMVV/2022/9, nummer omgevingsloket OMV_2022092482

(afd. 4) sectie D 736 R, Varenstraat 5

het verkavelen van een perceel in functie van 1 lot voor vrijstaande bebouwing

Goedgekeurd door het college dd 28/10/2022

Tinne Rombouts
algemeen directeur wnd.

Sven Deckers
burgemeester

Aanmaakdatum: 20.07.2022

Verkaveling: Varenstraat 5, Brecht

Overzicht Loten Oppervlakte

Lot 1 ~~-937,80 m²~~ **1.021,30 m²**

- Algemene voorschriften

OPENBAAR DOMEIN

Toelichting: De bestaande straat Varenstraat is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek.

Voorschrift: Varenstraat heeft, ter hoogte van de verkaveling een wegverharding in asfalt. Er bevinden zich aan beide zijden langsheen een groenberm en een gracht. De straat is voorzien van alle noodzakelijke nutsleidingen.

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 1

Oppervlakte: ~~937,80 m²~~ **1.021,30 m²**

Functie: Eengezinswoning

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

OPPERVLAKTE

Toelichting: In functie van een betere integratie in de omgeving van verdichtende typologieën worden een aantal typologische en morfologische randvoorwaarden opgelegd en wordt bovendien voorzien dat er bij de ontwikkeling eenheid van architecturaal ontwerp wordt toegepast.

De voorbouwlijn bevindt zich : zoals aangeduid op het verkavelingsplan op 12 meter uit de as van de weg.

Voorschrift: Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Er kan gebouwd worden overeenkomstig bijgaand maximumprofiel :

- Max. bouwdiepte : 15,00 meter
- Max. kroonlijsthoogte: 6,50 meter
- Max. nokhoogte : 11,00 meter
- Max. breedte: 2/3de van de perceelsbreedte
- Max. bebouwde oppervlakte: 250 m²
- Bouwzone: zoals aangeduid op het verkavelingsplan
- Dakhelling : ~~vrij te kiezen binnen het maximale bouwprofiel. Zowel platte als schuine daken zijn toegelaten.~~ **slechts schuine daken zijn toegelaten op het hoofdvolume**
- Voorbouwlijn : 12,00 meter achter de as van de weg

VOLUME

Toelichting: Er kan gebouwd worden binnen overeenkomstig bijgaand maximumprofiel:

Voorschrift: GABARIT :

- Max. bouwdiepte : 15,00 meter
- Max. kroonlijsthoogte: 6,50 meter
- Max. nokhoogte : 11,00 meter
- Max. breedte: 2/3de van de perceelsbreedte
- Max. bebouwde oppervlakte: 250 m²
- Bouwzone: zoals aangeduid op het verkavelingsplan

Aanmaakdatum: 20.07.2022

- Dakhelling : ~~vrij te kiezen binnen het maximale bouwprofiel. Zowel platte als schuine daken zijn toegelaten.~~ enkel schuine daken zijn toegelaten op het hoofdvolume
- Voorbouwlijn : 12,00 meter achter de as van de weg

VLOERPEIL

- Max. 0.30 meter boven straatniveau

NOKHOOGTE

Toelichting: ///

Voorschrift: De nokhoogte bedraagt 11,00 meter

- de maximale lengte van de dakuitbouw bedraagt 2,00 m;
- de som van de lengtes van alle dakuitbouwen op een dakvlak bedraagt maximaal 2/3e van de totale lengte van het dakvlak;

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: ///

Voorschrift: De kroonlijsthoogte bedraagt 6,50 meter

- de afstand tussen verschillende dakuitbouwen mag maximaal 1 m bedragen;
- dakkapellen dienen minstens 0,40 m voorbij het gevelvlak voorzien te worden
- de kroonlijst mag niet onderbroken worden door de dakkapel

DAKUITVOERING

Toelichting: Er is gekozen voor een open bebouwingsprofiel.

Voorschrift: Maximale kroonlijsthoogte is 6,50 meter en maximale nokhoogte is 11,00 meter ;

~~Binnen het maximale bouwprofiel is de dakvorm vrij te kiezen. Zowel platte daken (tot 6,50 meter bouwhoogte) als schuine daken zijn toegelaten.~~ Dakvensters en dakkapellen zijn toegelaten in de schuine dakvlakken. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden. Zonnepanelen, zonneboilers of andere vormen van alternatieve energiebronnen zijn toegelaten op de daken.

schuin dak verplicht voor het hoofdvolume

TYPE GEBOUW

Toelichting: De woning is een open ééngezinswoning. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt en ondubbelzinnig ondergeschikt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'

Voorschrift: Er wordt slechts één open ééngezinswoning per lot toegelaten. Voorzieningen voor eventueel inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning, de zogenaamde 'zorgwoning'. Voor de definitie en toepassing van zorgwoningen wordt verwezen naar de van toepassing zijnde wetgeving inzake ruimtelijk ordening. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening 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 vierkante meter.

Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: 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 residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.

Voorschrift: GEVELMATERIALEN

Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur of baksteen geverfd in lichte kleur,..., doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. De gevels mogen voor een beperkte oppervlakte afgewerkt worden met hout, metaal, pannen,...

DAKVORM en -BEDEKKING

Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving. Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of leien Voor de bedekking van platte daken : materialen ontworpen voor de afdekking van platte daken. Installaties tbv groene energie (bv. zonnepanelen, zonneboilers,...) zijn toegelaten. Groendaken zijn eveneens toegelaten.

Aanmaakdatum: 20.07.2022

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting: Binnen de verkaveling wordt een maximale bouwbreedte en bouwdiepte vooropgesteld. Er dient – met het oog op de rechtszekerheid - principieel gebouwd te worden binnen de maximale bouwzone en het maximale profiel.

Voorschrift: Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de hoofdgebouwen vastgesteld en aangeduid ; De bouwzones dienen niet volledig bebouwd te worden.

- VOORGEVELBOUWLIJN:

op 12,00 meter uit de as van de weg zoals aangeduid op het verkavelingsplan Ten minste een gedeelte van de voorgevel dient samen te vallen met de voorgevelbouwlijn.

minstens 1/4e van de voorgevel dient gelijk te vallen met de voorgevelbouwlijn

- ACHTERGEVELBOUWLIJN:

min. 9,00 meter en ~~max. 17,00 meter~~ achter de voorbouwlijn.

max. 15.00 meter

- BOUWBREEDTE

Maximale breedte is ~~20 meter~~ 17.33 meter

- OPPERVLAKTE

Maximale bebouwde oppervlakte wordt beperkt tot 250m².

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: Er werd gekozen voor een standaardtypologie voor open bebouwingen bestaande uit 2 bouwlagen en een eventuele daklaag schuin dak ter plaatse van het hoofdvolume

Voorchrift: Binnen het maximaal toegelaten profiel is er voldoende ruimte voor twee volwaardige bouwlagen en een eventuele derde bouwlaag onder het schuine dak.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Ter verhoging van een nuttig ruimtegebruik is de toepassing van een kelderverdieping een mogelijkheid.

Voorschrift: Onder het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden.

UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting: ///

Voorschrift: Uitbouwen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

TFERRASSEN

Toelichting: Terrassen worden aanzien als ‘gangbare’ tuinuitrusting. Zij kunnen in principe overal in de achtertuinstrook voorkomen.

Voorchrift: Terrassen kunnen in de achtertuin in principe 'vrij' aangelegd worden. Eventueel ook in 'niet waterdoorlatende' materialen – voorzover kan afgewaterd worden in de onverharde zone op eigen terrein

ruimte op het perceel zelf -- doch met in achtname van volgend principe: Per kavel dient 35% -----
 -- van de oppervlakte volstrekt onverhard te blijven. Dit wil zeggen geen constructies en geen -----
 -- verhardingen. Deze 35% onverharde ruimte is aangeplant en/of ingezaaid. Indien er in -----
 -- substantiële mate (>50%) voor de verhardingen gekozen wordt voor een waterdoorlatend type -----
 -- dan kan deze 35% terug gebracht worden tot 30% -----

verhandelingen, met uitzondering van de strikt noodzakelijke verhandelingen

OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting: Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen.

Voorschrift: Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zicht binnen het toegelaten bouwvolume bevinden. In het voorgevelvalk zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Maximumuitsprong van 0.50m
- Op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of - bij afwezigheid hiervan - boven de kruin van de weg +0.20m
- Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur
- balkons en erkers die buiten het bouwvolume komen dienen kleiner te zijn dan 1/4e van de totale gevelbreedte

Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Maximumuitsprong van 0.50m

Aanmaakdatum: 20.07.2022

- Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur **en van de zijgevels**

~~Luifels buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken toegelaten voor zover de uitsprong maximaal 1.00m bedraagt. Luifels in de voorgevel moeten zich op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of bij afwezigheid hiervan boven de kruin van de weg +0.20m bevinden.~~

Een dakoversteek van maximaal 30 cm is toegelaten ter plaatse van alle gevels.

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting: Niet van toepassing

Voorschrift: Niet van toepassing

Specifieke voorschriften:

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

~~Voorschrift: Verhardingen strikt noodzakelijk voor de toegangen tot de autostaanplaats, inrichting van een niet-overdekte autostaanplaats en de toegang tot het hoofdgebouw kunnen steeds worden toegelaten. Evenwel met in achtnahme van volgend principe: Per kavel dient 35% van de oppervlakte volstrekt onverhard te blijven. Dit wil zeggen geen constructies en geen verhardingen. Deze 35% onverharde ruimte is aangeplant en/of ingezaaid. Indien er in substantiële mate (>50%) voor de verhardingen gekozen wordt voor een waterdoorlatend type dan kan deze 35% terug gebracht worden tot 30%. Per lot kan maximaal 1 aansluiting met de openbare weg voorzien worden. Deze aansluiting dient zich te situeren aan de zuidzijde van het perceel. Dit is in functie van een eventuele latere gekoppelde aansluiting met een mogelijks extra bouwlot.~~ **Max 50% van de voortuin mag verhard worden in functie van strikt noodzakelijke toegangen en parkeren.**

De overige 50% van de voortuin dient als groene ruimte ingericht te worden.

GROENAANLEG Verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of wateren af naast de verharding op eigen terrein. Ook grasdals worden als verharding beschouwd.

Toelichting: Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de voortuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift: De tuinzone wordt vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

CONSTRUCTIES

Toelichting: Alle constructies zijn verboden.

Voorschrift: Alle constructies zijn verboden.

Aanmaakdatum: 20.07.2022

Specifieke voorschriften:

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Voorschrift: Per huiskavel kan de zijtuinstrook verhard worden in functie van de ontsluiting van de achtertuin van de kavel en de inrichting van een niet-overdekte autostaanplaats. Evenwel met in achtname van volgend principe: Per kavel dient 35% van de oppervlakte volstrekt onverhard te blijven. Dit wil zeggen geen constructies en geen verhardingen. Deze 35% onverharde ruimte is aangeplant en/of ingezaaid. Indien er in substantiële mate (>50%) voor de verhardingen gekozen wordt voor een waterdoorlatend type dan kan deze 35% terug gebracht worden tot 30%.

verhardingen, met uitzondering van de strikt noodzakelijke verhardingen voor de parkeerplaats(en) of oprit en toegang tot de gebouwde volumes, dienen beperkt te blijven tot 5% van de perceelsoppervlakte

GROENAANLEG

GROENAAANLEG

Toelichting: Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de zijtuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal devrijwaard te worden.

Voorschrift: Naast de strikt noodzakelijke verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

CONSTRUCTIES

Toelichting: Alle constructies zijn verboden.

Voorschrift: Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

Aanmaakdatum: 20.07.2022

Specifieke voorschriften:

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Alle verhardingen dienen principieel te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Voor terrassen kan hiervoor een uitzondering gemaakt worden.

~~Voorschrift: Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Enkel de gedeelten van de grond die als toegang tot de gebouwen worden aangewend mogen worden verhard. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Evenwel met in achtname van volgend principe: Per kavel dient 35% van de oppervlakte volstrekt onverhard te blijven. Dit wil zeggen geen constructies en geen verhardingen. Deze 35% onverharde ruimte is aangeplant en/of ingezaaid. Indien er in substantiële mate (>50%) voor de verhardingen gekozen wordt voor een waterdoorlatend type dan kan deze 35% terug gebracht worden tot 30%. Terrassen met een maximale oppervlakte van 40 m² wordt toegelaten.~~

verhardingen met uitzondering van de strikt noodzakelijke oprit of parkeerplaats(en) en toegang tot de gebouwde volumes dienen beperkt te blijven tot maximaal 5% van de perceelsoppervlakte.

GROENAANLEG

eventuele opritten in de tuinzone dienen in breedte beperkt te blijven tot 2,50 m.

Toelichting: Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning (en/of constructies) wordt de achtertuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift: Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

CONSTRUCTIES

Toelichting: Reeds een bestaande vergunde houten constructie aanwezig dat behouden kan blijven. In deze zone mogen vanzelfsprekend bijgebouwen voorkomen, weliswaar ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Een zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk achteraan op het perceel een bergplaats/garage/poolhouse/... op te richten. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen is maximaal 10% van de perceelsoppervlakte doch met een absoluut maximum van 75m².

Voorschrift: Bestaande constructie kan behouden blijven.

Voorschrift nieuwe constructie: Alle gevels worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. De nok- / kroonlijsthoogte van bijgebouwen dienen beperkt te blijven.

~~Bijgebouw OP perceelsgrens:
Plat dak
Kroonlijsthoogte : max. 3,50 meter~~

Bijgebouw op ten minste 1 meter van alle perceelsgrenzen:

- Schuin of plat dak mogelijk
- Kroonlijsthoogte : max. 3,50 meter
- Nokhoogte : max. 5,00 meter

Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeplesiering in lichte kleur of baksteen geveerd in lichte kleur, hout,... doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. Voor de bedekking van schuine daken : pannen of leien. Voor de bedekking van de platte daken worden materialen gebruikt die ontworpen zijn voor de afdekking van platte daken. Zonnecellen en -boilers zijn toegelaten op de daken. Extensieve groendaken zijn eveneens toegelaten. Een zwembad of tuinvijver kunnen opgericht worden in de achtertuin buiten de zone voor bijgebouwen. Doch op voorwaarde dat ze opgenomen worden binnen de groenstructuren van de tuin (sober element). Dergelijke elementen zijn echter wel te rekenen als 'verharde oppervlakken' in de zin van art 3.2. Dit geldt eveneens voor functies zoals o.a. een natuurlijke overgroeide gedeelte ten behoeve van schaduw van een terras. Kleine speeltuigen voor kinderen, een gemetste BBQ,... kunnen aanzien worden als gebruikelijke tuinrichting en mogen voorkomen buiten de zone voor bijgebouwen. Het gebruik van zogenaamde 'zeecontainers' als bijgebouw is verboden. Alle andere constructies zijn verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

Aanmaakdatum: 20.07.2022

Specifieke voorschriften:

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting: Op de bestaande en nieuwe perceelsgrenzen kunnen perceelsscheidingen worden geplaatst. Bestaande perceelsscheidingen mogen behouden blijven in samenspraak met de buur.

Voorschrift: Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen en/of groenaanplantingen mogelijk. Bestaande, vergunde, afsluitingen mogen behouden blijven of worden in samenspraak met de naburige eigenaar vernieuwd. De aanplanting van levende afsluitingen o.v.v. hagen is steeds toegelaten. Hierbij dienen de bepalingen van het veldwetboek te worden gerespecteerd. Mits akkoord van beide eigenaren kan een gemeenschappelijke haag op de scheiding geplant worden. Nieuwe 'niet levende' afsluitingen: Afsluitingen mogen bestaan uit houten palen met dwarsplanken of -balken, palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40cm. Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of opschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.

niet levende afsluitingen met een voornamelijk gesloten karakter zijn niet toegelaten

UITVOERING

Toelichting: Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 2,00 meter (1,00 meter in voortuin). ~~Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te garanderen.~~

Voorschrift: Afmetingen:

- Maximale hoogte 2,00 meter in zijtuin en achtertuin.
- Maximale hoogte 1,00 meter in voortuin

Specifieke voorschriften:

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting: Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.

Voorschrift: Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.