

VERKEVELINGSAAVRAAG dd. 6/5/2017 Loten 1 en 2

Ligging: ZOUTLEEUW 5^oafd. Budingen Sie. B nr. 285-N, Linnebeekstraat tussen nrs. 2 en 2b

De aanvragers: Dhr. & Mevr. R. RONDAS-DUNON, Ketelstraat 4 Budingen 3440

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AAVRAAG VOOR EEN VERKEVELINGSVERGUNNING (voorstel)

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW (EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de woontypologie in de omgeving en gezien de wens der aanvrager wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning (= zorgwoning zoals o.a. omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW (EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen die vreemd zijn aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden met een nevenbestemming indien deze past bij de woonfunctie der bewoner(s). Het accent van de verkeveling 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 .

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

1.2b. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) losstaand van de hoofdbouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-Het concept van deze verkeveling is zo dat er voldoende open ruimte is om bijgebouwen toe te laten welke los staan van het hoofdgebouw, temeer daar deze kunnen bijdragen tot de woonkwaliteit en privacy. -Los van de hoofdbouw opgetrokken lage (kroonlijsthoogte maximaal 3,5m, dakhelling plat of maximaal 45°) bijgebouwen of garages lijken in dit open verkevelingopzet verantwoord tot een beperkte gezamenlijke oppervlakte van 40 50m ² , mits men ze inplant in de achtertuin op minimaal 1m van de grenzen, of tegen bestaande niet te wijzigen grensmuren. Mits akkoord van de betrokken buur mag men deze bijgebouwen ook in of tegen de scheiding optrekken. De in deze alinea vermelde regels voor vrijstaande bijgebouwen volgen daarmee grotendeels de huidige wetgeving i.v.m. niet vergunningsplichtige bijgebouwen, maar we vervangen de normale doorstreepte waarden door enkele minder beperkende waarden, gezien het een normaal tot groot bouwlot betreft, waar voldoende open ruimte is.	De bestemming is beperkt tot garage(s), bergplaats, tuinhuisje, zwembadhuisje, afdak.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel toegestaan: -tuinen met groen en residentieel karakter en met niet vergunningplichtige tuinuitrusting -bebouwing-toegangen, ook voor garages en autostaanplaatsen -afsluitingen	-Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) OPEN VERBAND en aangebouwde bijgebouwen

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de verkevelingvorm en gezien de kenmerken der buurt wordt gekozen voor een open bebouwing met naar keuze een volwaardige verdieping of geen volwaardige verdieping. Daarbij is het aangewezen het gelijkvloers te beschouwen als de bouwlaag waarvan de vloer ongeveer gelegen is ter hoogte van de	-Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkevelingplan. -De totale diepte der hoofdbouw bedraagt maximaal 15m. -Het hoofdgebouw telt maximaal 2 volwaardige woonlagen onder de kroonlijst, doch het gedeelte dat een volwaardige verdieping heeft is beperkt tot maximaal 12m diepte vanaf de voorste bouwlijn.

weg, en niet ter hoogte van de lager gelegen tuin achter de woning. De eventueel aanwezige bouwlaag waarvan de vloer zich ter hoogte van de tuin achter de woning bevindt zal beschouwd worden als een kelderverdieping, en mag ook bewoond worden.

-Het gelijkvloers is de bouwlaag waarvan de vloer zich ter hoogte van het straatniveau bevindt. De eventueel aanwezige kelderverdieping (onder het niveau van het gelijkvloers) wordt niet meegeteld om het aantal volwaardige bouwlagen te bepalen, ook niet indien deze bewoonbaar is en/of uitgaat op het lager gelegen tuinniveau.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-Om te bekomen dat er voldoende open ruimte rond de nieuwe bebouwing overblijft (landelijk, open karakter der verkeveling) is het aangewezen 3m bouwvrije zijtuinen aan te houden langs de hoofdbouw, en de bouwdiepte der hoofdbouw te beperken tot 15m.	-De bouwlijn tegen de straat wordt afgebeeld op plan. -De hoofdbouw blijft minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-Gezien de kenmerken der woningen in de ruime omgeving wordt gekozen voor open bebouwing met naar keuze een volwaardige verdieping of geen volwaardige verdieping. -Het lijkt verantwoord om ook volgende van de buurt afwijkende uitvoering toe te laten (dit wordt algemeen aanvaard in de landelijke woonzone, en draagt bij aan de afwisselende en interessante bouwmix die Vlaanderen kenmerkt, en past dus in de gevarieerde omgeving, mede omdat er voldoende brede bouwvrije stroken zijn welke voldoende visuele afstand realiseren tot de omgeving): --dakhelling vrij tussen 0° (plat dak) en 45° (de woningen in de buurt hebben weliswaar meestal een schuin dak, maar platte daken worden momenteel goed maatschappelijk geaccepteerd in het landelijk woongebied, ze zijn efficiënter inzake de tendens naar energiezuinigheid, en door de voldoende brede bouwvrije zijstroken storen ze niet t.o.v. de aanpalende buur-dakvormen). -Het toelaten van de naaststaande kroonlijsthoogten is nodig, gezien de steeds toenemende wettelijk verplichte dikte der isolatiepakketten in vloeren en daken.	GABARIT: -De kroonlijsthoogte t.o.v. vloerpas gelijkvloers is minimaal 2,5m, en maximaal 6,2m in de gedeelten waar een volwaardige verdieping is toegelaten. -De kroonlijsthoogte t.o.v. vloerpas gelijkvloers is minimaal 2,5m en maximaal 3,5m in de gedeelten waar geen volwaardige verdieping is toegelaten. -De dakvorm is vrij tussen 0° (plat dak toegelaten) en maximaal 45° VLOERPEIL gelijkvloers: -Maximaal op niveau +60cm boven de straatstoep in het midden van het bouwlot.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-Er wordt naar gestreefd om de bestaande typologie in de omgeving verder te zetten, zonder dat men wil beletten dat hedendaagse materialen en vormgevingen uitgesloten worden (zij moeten wel passen in de omgeving). -Het lijkt verantwoord om ook volgende van de buurt afwijkende uitvoering toe te laten (deze t.o.v. de buurt afwijkende uitvoering is immers algemeen aanvaard en algemeen voorkomend in de landelijke woonzone, en draagt bij aan de afwisselende en interessante bouwmix die het woningbestand in Vlaanderen kenmerkt, en past dus in de gevarieerde omgeving, mede omdat er voldoende brede bouwvrije stroken zijn welke voldoende visuele afstand realiseren tot de omgeving): --crépi-gevelbezettingen -Uit energetisch oogpunt is het aangewezen zonnepanelen op de daken toe te laten.	GEVEL- en DAKMATERIALEN Vrij te kiezen, doch van duurzame aard, en passend bij elkaar en bij het residentieel karakter en de omgeving.

2.4. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.4.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-Los van de hoofdbouw opgetrokken lage (kroonlijsthoogte maximaal 3,5m, dakhelling plat of maximaal 45°) bijgebouwen of garages lijken in dit open verkevelingopzet verantwoord tot een beperkte gezamenlijke oppervlakte van 40 50m ² , mits men ze inplant in de achtertuin op minimaal 1m van de grenzen, of tegen bestaande niet te wijzigen grensmuren. Mits akkoord van de betrokken buur mag men deze bijgebouwen ook in of tegen de scheiding optrekken. De in deze alinea vermelde regels voor vrijstaande bijgebouwen volgen daarmee grotendeels de <u>huidige wetgeving i.v.m. niet vergunningsplichtige bijgebouwen</u> , maar we vervangen de normale doorstreepte wettelijke waarden door enkele minder beperkende waarden, gezien het een normaal tot groot bouwlot betreft, waar voldoende open ruimte is.	-Verplicht in de achtertuin -Inplanting op minimaal 5m van de hoofdbouw -Inplanting op minimaal 1m van de grenzen. Mits akkoord van de betrokken buur mag men deze bijgebouwen ook in of tegen de scheiding optrekken. -De bestaande houten stal op lot 2 (nabij punt D) mag behouden blijven als vrijstaand bijgebouw bij de woning op lot 2.

2.4.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie onder 2.4.A hierboven.	-Maximale totale grondoppervlakte der bijgebouwen: 50m ² -Maximale kroonlijsthoogte 3,5m en maximale nokhoogte 4,5m vanaf het hoogste bestaande maaiveld tegen het bijgebouw -Naar keuze plat dak of hellend dak (dakhelling maximaal 45°, vertrekkend vanaf de maximale kroonlijsthoogte)

2.4.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is best om de materiaalkeuze en vorm af te stemmen op de hoofdbouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten, mits men nieuw hout gebruikt, daar dit het karakter der tuinzone benadrukt. -Uit energetisch oogpunt is het aangewezen zonnepanelen op de daken toe te laten.	-ofwel: Materialen zoals deze der hoofdbouw, -ofwel: Nieuw hout.

2.5. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-De gewestelijke en provinciale 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. 50 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
-Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	-Zonnepanelen zijn toegelaten op hellende en op platte daken, tot maximaal 100% der dakoppervlakte.
.Het terrein is niet gekend als recent overstroomd, zodat er op dit gebied geen abnormaal groot gevaar is i.v.m. wateroverlast. .Het terrein is gelegen in het "overstromingsgevoelig gebied versie 2014" zodat men dus toch dient rekening te houden met plaatselijke wateroverlast bij hevige regenval. Gezien de felle terreinhelling lijkt dit mits een goed bouwontwerp toch wel niet erg problematisch te kunnen zijn: wateroverlast kan snel aflopen naar het lagere terreingedeelte (nabij de achtergelegen Ketelstraat ligt de straat zeker 6m lager dan de Linnebeekstraat, dus absoluut geen gevaar voor overstroming !).	-Er worden geen eisen i.v.m. "overstromingsvrij" bouwen opgelegd.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn erg grote niveauverschillen op het terrein (het helt sterk af naar achter toe), en dit vereist dat men toch wel enkele niveauwijzigingen toelaat: -In principe worden over het ganse terrein géén reliëfwijzigingen aanvaard, doch om een verantwoorde terreinaanleg en woningopvatting mogelijk te maken zijn wel volgende reliëfwijzigingen toegestaan indien ze zich beperken tot het strikt noodzakelijke, en indien ze geen hinder veroorzaken voor de aangelanden: ..De normalisatie van het terrein op niveau van het voorliggende wegrandpeil, tussen voorgevel en rooilijn ..Normalisatie en aansluiten van het terrein op niveau van aangelegde verhardingen d.m.v. maximaal 1m brede stroken, die met overgangshellingen van maximaal 30° aansluiten op het bestaande terrein. ..Kleine reliëfwijzigingen nodig om waterstagnatie op het terrein te voorkomen ..Kleine reliëfwijzigingen nodig om waterstagnatie tegen de gevels te voorkomen (maximaal 40cm hoog, met hellingen van maximaal 30°) ..Een garageafrit is niet toegestaan, maar men mag wel een garageinrit op het lage terreinniveau aan de achterzijde der woningen realiseren. ..Er wordt hier (gezien de grote terreinhelling en gezien ook enkele burens iets dergelijks deden) uitzonderlijk toegestaan om een terreinophoging te reliseren op maximale hoogte gelijk met het straatniveau, binnen volgende zone: -Opzij van de ontwerpzone voor de woning: tot op minimaal 1m van de eigendomsgrens -Achter de woning: binnen de voor de woning bestemde ontwerpzone Aldus kan men bijvoorbeeld vanop het gelijkvloers een zij-ingang of een terrasdeur achteraan realiseren. Deze aanhoging mag begrensd worden naar keuze: -door verticale grondkeerwanden (bijvoorbeeld betonnen L-keerwanden) -door grondhellingen van maximaal 30° die minimaal 1m van de burens blijven.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein, en ondergrondse garages of toegangen onder het straatpeil zijn niet toegelaten. Wel mag het volgende, met overgangshellingen van 30° naar het oorspronkelijk maaiveld toe: -Normalisatie van het grondpeil tussen bouwlijn en rooilijn op het peil van de voorliggende weg. -Een maximaal 40cm hoge en 1m brede aanhoging rond de hoofdbouw, om te beletten dat terreinwater binnenloopt. -Een garageinrit aan de achterzijde der woning op gelijk niveau met het daar gelegen lagere maaiveld is wel toegelaten. -Er wordt hier (gezien de grote terreinhelling en gezien ook enkele burens iets dergelijks deden) uitzonderlijk toegestaan om een terreinophoging te reliseren op maximale hoogte gelijk met het straatniveau, binnen volgende zone: -Opzij van de ontwerpzone voor de woning: tot op minimaal 1m van de eigendomsgrens -Achter de woning: binnen de voor de woning bestemde ontwerpzone Deze aanhoging mag begrensd worden naar keuze: -door verticale grondkeerwanden (bijvoorbeeld betonnen L-keerwanden) -door grondhellingen van maximaal 30° die minimaal 1m van de burens blijven.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bebouwing en de verhardingen dienen te voldoen aan de hemelwaterverordening van gewest en provincie.	-Ondoordringbare verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Zij dienen te voldoen aan de hemelwaterverordening van gewest en provincie, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden. -Achter de woning kan een terras van maximaal 50m ² aangelegd worden, dat minimaal 1m van de perceelsgrenzen moet blijven. -In de voortuin kan maximaal 50% der oppervlakte verhard worden.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Er worden enkel toegestaan: -tuinen met groen en residentieel karakter en met niet vergunningplichtige tuinuitrusting -bebouwing-toegangen, ook voor garages en autostaanplaatsen -afsluitingen Er is op het bouwterrein voldoende ruimte voor de aanleg van privaat groen. De aanplant van groene hagen bij de scheiding is mogelijk en aangewezen.	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden. -In de zijtuinen en achtertuin zijn vaste tuinattributen en tuinuitrustingen toegelaten (padjes, vijvertje, tuintafel, tuinbeeldjes, verlichting, houtstapelplaats, barbecue, kinderspeeltuigen, enz...). -In de achtertuin mag naast het eerder beschreven vrijstaande bijgebouw van 50m ² (zie punt 2.4) ook nog een beperkte houten tuinberging, tuinhuisje of dierenhok (maximaal 10 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat dit visueel opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober en onopvallend), en op voorwaarde dat het ingeplant wordt op minimaal 2m van de eigendomsgrenzen en op 5m van de hoofdbouw. De maximale hoogte is 2,5m voor de kroonlijst en 3m voor de nok. -Een ingegraven of op de grond geplaatst openluchtzwembad van maximaal 50m ² en maximaal 1,5m hoogte (eventuele afdekking inbegrepen) is toegelaten in de achtertuin. -In de voortuin zijn enkel tuinpaden, tuinbeeldjes, verlichting en een afsluiting met toegangspoort of -hek tegen de straat toegelaten.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-De privacy is gewaarborgd door de bouwvrije stroken opzij en door de voldoende diepte achteraan, mits men er voldoende hoge afsluitingen voorziet om voldoende privacy te garanderen (bvb hagen 2m hoog). -Op de grens in het verlengde van de gemene muur mag om privacyredenen een maximaal 3m hoge en maximaal 6m lange muur als afscheiding opgetrokken worden, te paard op de scheidingslijn. -Er is op het bouwterrein voldoende ruimte voor de aanleg van privaat groen. De aanplant van groene hagen bij de scheiding is mogelijk en aangewezen. -De rooilijn ligt volgens een meetplan van 1992 erg dicht bij de wegrand, en daarom is het aangewezen om straatafsluitingen niet tegen de rooilijn, maar voldoende ver van de wegrand te plaatsen, zodat men nog ruimte heeft om nutsleidingen aan te leggen, bijvoorbeeld op minimaal 1,7m zoals de buurafsluiting rechts.	-Draadafsluitingen nabij de eigendomsgrenzen in zijtuin en achtertuin zijn maximaal 2m hoog, al of niet met een bodemplaat van maximaal 40cm hoogte, al of niet met een haagaanplanting van maximaal 2m hoogte: ...Als ze staan tussen loten der verkaveling, worden ze te paard op de grens opgericht, en legt de eerste bouwaanvraag de kenmerken vast. ...Als er slechts aan één zijde een verkavelingslot ligt, kan de inplanting te paard niet opgelegd worden, en wordt de afsluiting langs de grens opgericht en de haagas op minimaal 50cm van de grens, tenzij men met de betrokken buur een ander akkoord kan treffen. -Om de privacy te verbeteren mogen de afsluitingen bij de eigendomsgrenzen der zijtuinen en achtertuin bestaan uit dichte houten panelen van maximaal 2m hoogte, met een maximale lengte van 10m per grenszijde (niet ter hoogte van de voortuin). -Tegen de straatgrens: Gelijkaardige afsluitingen en een toegangspoort of -hek met bijhorende pilasters zijn toegelaten tot 2m hoogte, maar niet verplicht. Ze worden ingeplant op minimaal 1,7m van de straatrand.

4. VEREISTE AFBRAKEN en BOUWKUNDIGE AANPASWERKEN: géén