

Voorschriften omgevingsvergunning tot het verkavelen in 2 loten dd.4 JULI 2023

Omgevingsloketnummer: OMV_2023063045

Dossiernummer: O2023-00010V

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: afdeling 3 sectie B nrs. 720C, 720D, 722M en 722N.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Beslissing college van burgemeester en schepenen dd. 4 juli 2023

lot: Lot 1

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting

De bouwdiepte van zowel het gelijkvloers als de verdieping wordt steeds gerekend vanaf de voorste bouwlijn.

Voorschrift

Bouwbreedte:

- De gevelbreedte van de woning bedraagt minimaal 7,0m en maximaal deze van de inplantingszone voor hoofdgebouwen zoals afgebeeld op het verkavelingsplan.

Bouwdiepte:

- Op het gelijkvloers: maximale bouwdiepte **15,00m**.

- Op de verdieping: maximale bouwdiepte **12,00m**.

Nokhoogte

Toelichting

Nokhoogte

Voorschrift

- Nokhoogte: max. **11,00m** t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

- Ter hoogte van de aansluiting met de aanpalende woning, dient over een breedte van 3 meter dezelfde nokhoogte aangehouden te worden als de aanpalende woning.

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Kroonlijsthoogte/dakrandhoogte

Voorschrift

- Tot een bouwdiepte van 12 meter: max. 6,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

- Tussen een bouwdiepte van 12 en 15 meter: max. 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.
- Ter hoogte van de aansluiting met de aanpalende woning, dient over een breedte van 3 meter dezelfde kroonlijsthoogte aangehouden te worden als de aanpalende woning.

Dakuitvoering

Toelichting

Dakvorm

Enkel zadeldaken zijn toegelaten op het hoofdvolume.

Teneinde één geheel te vormen met de aanpalende woning, dient ter hoogte van de aansluiting met de aanpalende woning het gabarit maximaal gevolgd te worden.

Voorschrift

Dakvorm:

Op het hoofdvolume zijn enkel hellende daken onder zadeldak toegelaten.

- Ter hoogte van de aansluiting met de aanpalende woning, dient over een breedte van 3 meter de kroonlijst, nok en dakhelling (gabarit) van de aanpalende woning aangehouden te worden.
- Voor de overige breedte bedraagt de dakhelling maximaal 40°

Bouwdiepte tussen 12 en 15m: plat dak verplicht.

Type gebouw

Toelichting

Binnen het project wordt gekozen voor halfopen bebouwing.

Voorschrift

Halfopen bebouwing zoals weergegeven op het ontwerpplan.

Materiaalgebruik

Toelichting

Materiaalgebruik:

Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua **duurzaamheid en uitzicht** verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt.

Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de direct omgeving.

Voorschrift

Gevelmaterialen:

Overwegend baksteen en/of andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Twee halfopen woningen dienen qua materialisatie (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen, passende in de ruimtelijke context.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.

Inplanting

Toelichting

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.

Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

Op het verkavelingsplan staat een zone aangeduid waarbinnen de woning moet ingeplant worden (= zone voor hoofdgebouw).

Voorschrift

Inplanting:

- Inplanting binnen de zone voor hoofdgebouw zoals aangeduid op het verkavelingsplan: maximaal 15 meter diep op het gelijkvloers.
- De bouwlijn wordt voorzien zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
- De breedte der zijdelingse bouwvrije stroken is minimaal 3,0m.

Aantal bouwlagen

Toelichting

Aantal bouwlagen/bouwhoogte:

Twee volwaardige bouwlagen worden toegestaan onder de kroonlijst of dakrand.

Voorschrift

Aantal bouwlagen/bouwhoogte:

- Maximaal **2** volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand tot een bouwdiepte van 12 meter.
- Maximaal **1** volwaardige bouwlaag tussen een bouwdiepte van 12 en 15 meter.
- Uitzonderd ter hoogte van de aansluiting met de aanpalende woning, waar het bestaande gabarit (1 bouwlaag met zadeldak) gevolgd dient te worden.

Ondergronds gedeelte

Toelichting

Ondergronds gedeelte

Voorschrift

Het oprichten van een kelder is niet toegelaten.

Terrassen

Toelichting

Dakterrassen

Voorschrift

Het realiseren van een dakterras op het plat dak van een gelijkvloerse aanbouw is **niet** toegestaan.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Uitkragingen

Voorschrift

Uitkragingen buiten de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw zoals aangeduid op het verkavelingsplan zijn **niet toegelaten**.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting

Toelichting voorschrift bestemming hoofdgebouwen

Hoofdbestemming:

Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.

Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de geldende regelgeving daaromtrent.

Nevenbestemming:

Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.

Nevenbestemmingen vreemd aan de woonomgeving zijn niet toegelaten. Verkeersgenererende activiteiten zijn niet gewenst.

Voorschrift

Voorschrift bestemming hoofdgebouwen

Hoofdbestemming:

- Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten (1 wooneenheid per perceel).

Nevenbestemming:

Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, kantoren en diensten zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- maximaal 1 nevenbestemming per wooneenheid;
- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totaal maximum van 50% van de gelijkvloerse bouwlaag.

Handel en horeca zijn niet toegelaten.

De nevenbestemming moet deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones**Voortuinstrook****Verharding****Toelichting****Verhardingen voortuinstrook**

Met de voortuin wordt de strook van de voorgevel tot aan de rooilijn (= grens met het openbaar domein) bedoeld.

Een minimale verharding en maximale groenvoorziening worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.

Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.

Voorschrift**Verhardingen voortuinstrook**

Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Inritten dienen tot een minimum beperkt te worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein, waar een breedte van **maximaal 4,50m** binnen de voortuinstrook toelaatbaar is.

Constructies**Toelichting****Constructies voortuinstrook****Voorschrift**

Constructies voortuinstrook

Oprichten van bebouwing in de voortuinstrook is **niet toegestaan**.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting

Verhardingen zijtuinstrook

Met de zijtuinstrook wordt de strook bedoeld van de zijgevel tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

Een minimale verharding en maximale groenvoorziening worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.

Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.

Voorschrift

Verhardingen zijtuinstrook

Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Constructies

Toelichting

Constructies zijtuinstrook

Voorschrift

Constructies zijtuinstrook

Oprichten van bebouwing in de zijtuinstrook is **niet toegestaan**.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting

Verhardingen achtertuintrook

Met de achtertuintrook wordt de strook bedoeld van de achtergevel van de woning tot aan de achterste perceelsgrens.

Een minimale verharding en maximale groenvoorziening worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.

Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.

Voorschrift

Verhardingen achtertuinstrook

Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. In functie van de inpassing van een terras wordt beperkt niet waterdoorlatende verharding toegelaten tot een max. oppervlak van 30m². De overige ruimte dient groen en onverhard te blijven.

Constructies

Toelichting

Constructies achtertuinstrook: bijgebouwen

De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.

De vrijstaande bijgebouwen vormen qua vorm en afwerking een architecturaal geheel met het hoofdbouwvolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag.

De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.

Voorschrift

Constructies achtertuinstrook: bijgebouwen

Bestemming:

- Complementair aan de residentiële hoofdbestemming.
- Berging in functie van de woonbestemming, tuinbergingen, hobbyserres, schuilhokken voor huisdieren, speeltoestellen, een poolhouse, etc.
- Het aantal bijgebouwen wordt beperkt tot 1.

Inplanting:

- Op 1m van de perceelsgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...)

OF

Op minder dan 1m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s).

Bouwhoogte:

- Eén bouwlaag.
- Kroonlijst of dakrandhoogte: **max. 3,00m.**
- Nokhoogte: **max. 4,50m.**

Dakvorm:

- Vrij te kiezen.

Oppervlakte:

- **Max. 40m².**

Materialisatie:

- Duurzaam, esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...).
- De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen – kleur en materiaal overeen te komen met de buur.

Afsluitingen op de perceelsgrens**Uitvoering****Toelichting**

Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke) of in de vorm van een open draadafsluiting (om het zicht op de open ruimte te vrijwaren).

Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.

Voorschrift**Aard**

- Enkel een open draadafsluiting of een groenaanplanting, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk is toegelaten.
- Ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de gekoppelde loten, met name de perceelsgrens tussen loten 1 & 2, loten 3 & 4 en loten 5 & 6, kan over een afstand van max. 6,00m te meten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw een afsluiting in andere materialen (metselwerk, houten panelen,

enz.) toegelaten worden voor zover de toegepaste materialen passen bij de materialen die in de woning werden gebruikt.

- Afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog, met uitzondering ter hoogte van de zone voor private voortuin waar afsluitingen maximaal 1,00m hoog zijn. In functie van verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd aangaande de hoogte van de afsluitingen.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting

Reliëfwijzigingen

Voorschrift

Reliëfwijzigingen

Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

lot: Lot 2

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting

Op lot 2 zijn geen constructies toegestaan.

Voorschrift

Op lot 2 zijn geen constructies toegestaan.