

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG
VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING**

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN LOT 1 en 2

BESTEMMING GEBOUW

HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. 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 zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	De verkaveling bestaat uit 2 loten: -Lot 1 en lot 2 wordt voorzien als nieuwe bebouwing type open bebouwing. Er zijn enkel ééngesinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen toegelaten. -

NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig 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 100m².

GEBOUW

OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De oppervlakte van het nieuwe gebouw omvat de terreininname op maaiveldpeil.	Zie inplantingszones aangeduid op het verkavelingsplan ontwerp. Op het gv is de bouwdiepte beperkt tot 12 m voor lot 2 .Voor lot 2 wordt de bouwdiepte beperkt tot een minimale achtertuin van 8 m Op de verdieping is de bouwdiepte idem als op het gv .

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte van het volume tot 12m bouwdiepte wordt bepaald op de voorste bouwlijn, ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens, van maaiveldpeil tot bovenkant kroonlijst. Voor het volume voorbij 12m bouwdiepte, midden achtergevel, van maaiveldpeil tot bovenkant kroonlijst.	Kroonlijsthoogte voor lot 1&2 bedraagt minimaal 3 meter / maximaal 6 meter. Bij een plat dak bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,50 meter.

NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nokhoogte wordt bepaald vanaf het middenpunt van de nok tot maaiveldpeil	De nokhoogte mag met maximaal 11.5 m bedragen

DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm. .	Voor lot 1 en 2 vrij te kiezen, met een helling tussen de 0° en de 45° Andere dakvormen worden slechts toegelaten mits het voorleggen van een uitgewerkt straataanzicht waaruit blijkt dat de gewenste woning met afwijkende dakvorm zich integreert binnen zijn onmiddellijke omgeving.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het type gebouw bepaalt de bouwtypologie.	Lot 1&2 : open bebouwing

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig 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.

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook.	Afstand tot de rooilijn: zie verkavelingsplan. Zijdelingse bouwvrije strook: minimaal 4,00m.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig 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 dak/zolderverdieping + eventuele onderkeldering.

ONDERGRONDSE GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelder, garage en bergingen.	Het volledige bouwvolume mag onderkelderd worden.

UITBOUW (veranda, carport)

Toelichting	Stedenbouwkundig 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. Een carport kan worden opgericht in de bouwvrije zijdelingse stroken, mits akkoord van de aanpalende buur.

Andere voorschriften

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	-het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil bedraagt 19,65 m TAW.

	-de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten - bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen -de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen -er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer -terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten -het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen
--	---

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verhardingen in de voortuin strook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de (meergezins)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 voortuin strook mag verhard worden.

CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig 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 1m

ACHTER-EN ZIJTUINSTROOK

CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructies 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. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt beperkt tot 40 m ² .	<u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Losstaande bijgebouwen in de achtertuin en zijtuin zoals o.a. een tuinhuis, serre, schuurtje of poolhouse kunnen worden opgericht onder de hierna vermelde voorwaarden: • maximum 40 m² totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen • een hoogte van 3,50m niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw) • maximaal 30m van de (meergezins)woning opgetrokken worden • in de zijtuin 3 m van de perceelsgrens blijven

	in de achtertuin 1m 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. De voorschriften dienen te worden toegepast in combinatie met de gemeentelijke verordening 'kwaliteitsvol wonen'
--	---

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De materiaalkeuze van de afsluitingen wordt beperkt.	De afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen of uit een paal met draadafsluiting -het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen

UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig 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 van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst.	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting, 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.

RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen in de tuin	terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten er wordt een compensatievolume gerealiseerd . De afmetingen zijn terug te vinden op het detailplan maatregelen om overstromingsveilig te bouwen