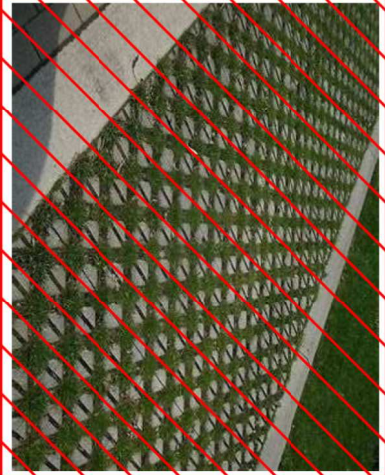


Bijlage 1 : OMV_2022018783 Schransdreef 32 Overijse (achterliggend lot) - gecoördineerde verkavelingsvoorschriften

Oppervlakte	Rekening houdend met de richtlijnen geldend in woonparken. <i>Ook woningaanbouwen moeten volledig binnen deze bouwzone worden voorzien, ongeacht of deze vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht of kunnen gebeuren via een melding.</i>	De bebouwbare oppervlakte van de woning – inclusief eventuele aanbouwen – bedraagt maximaal 250m²
Kroonlijsthoogte	Rekening houdend met het gabarit van de bestaande woningen in de omgeving, de algemeen geldende regels in woonpark, en de regels geldend voor achterin gelegen woningen, bestaat de woningen uit maximaal 1 bouwlaag + eventueel kamers onder dak. Eventueel kan ook een kelderverdieping worden voorzien onder het maaiveld. <i>Het is de bedoeling om de nieuwe woning zo goed mogelijk in te passen in de bestaande omgeving, doch deze verkaveling schept enkel een kader waarbinnen er nog voldoende ruimte voor architecturale en persoonlijke vrijheid overblijft om tot een aangename leefomgeving te komen.</i>	- Kroonlijsthoogte: maximale kroonlijsthoogte = 3,50m boven het gemiddelde niveau van het bestaande maaiveld ter hoogte van de bouwlijn. - De vloerplas van de gelijkvloerse verdieping wordt ingepast maximum 30cm boven het gemiddelde niveau van het bestaande maaiveld ter hoogte van de bouwlijn. - Nokhoogte: maximum 4m boven de kroonlijst.
Dakuitvoering	Rekening houdend met het gabarit van de bestaande woningen in de omgeving, de algemeen geldende regels in woonpark, en de regels geldend voor achterin gelegen woningen, bestaat de woningen uit maximaal 1 bouwlaag + eventueel kamers onder dak. Eventueel kan ook een kelderverdieping worden voorzien onder het maaiveld. <i>Het is de bedoeling om de nieuwe woning zo goed mogelijk in te passen in de bestaande omgeving, doch deze verkaveling schept enkel een kader waarbinnen er nog voldoende ruimte voor architecturale en persoonlijke vrijheid overblijft om tot een aangename leefomgeving te komen.</i>	Dakuitvoering - De dakvorm is vrij: Dakhelling: tussen 0 – 45°. - In het dakvlak van hellende daken mogen rechtstaande vensters worden ingebouwd op minstens 0,5m achteruit t.o.v. het gevelvlak geplaatst en voor zover de breedte van deze vensters maximaal 2/3 2/3 van de betrokken gevel bedraagt – gezamenlijke breedte van deze vensters maximaal 1/3de van de breedte van de betrokken gevel bedraagt. De hoogte van de dakuitbouwen blijft beperkt tot 1,50 m. - In geval van een plat dak: het plat-dakvolume is vervat onder de maximale helling van 45°.

Type gebouw	Rekening houdend met wat voorkomt in de nabije omgeving, de richtlijnen geldend in woonparken, en de algemene regels i.v.m. woningen in de tweede bouwlijn.	Vrijstaande ééngezinswoning. Complementaire, aan het wonen verwante activiteiten zoals voorzien in de VCGO, zijn toegelaten mits het bekomen van een voorafgaandelijke vergunning en op voorwaarde dat deze geen bijkomende verkeersbewegingen of andere hinder genereren.
Implanting	Rekening houdend met wat voorkomt in de nabije omgeving en met de richtlijnen geldend in woonparken. Ook woningaanbouwen moeten volledig binnen deze bouwzone worden voorzien, ongeacht of deze vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht of kunnen gebeuren via een melding.	De woning moet volledig worden ingeplant binnen de daartoe voorziene maximale bouwzone, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. • Voorgevellijn: min 10m van de voorste perceelsgrens • Breedte zijdelingse bouwvrije stroken: minimum 10m • Bouwdiepte: maximum 15m
Aantal bouwlagen	Rekening houdend met het gabarit van de bestaande woningen in de omgeving, de algemeen geldende regels in woonpark, en de regels geldend voor achterin gelegen woningen, bestaat de woningen uit maximaal 1 bouwlaag + eventueel kamers onder dak. Eventueel kan ook een kelderverdieping worden voorzien onder het maaiveld.	Aantal bouwlagen • Eventueel kelder • Gelijkvloerse verdieping • Eventueel kamers onder dak
Materiaalgebruik	Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand komt. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Gevelmaterialen: Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving worden toegelaten. Dakmaterialen: De materiaalkeuze is vrij voor zover de materialen in harmonie zijn met het hoofdvolume van de woning en met de omgeving.
Terrassen	Verhardingen moeten steeds voldoen aan de geldende verordeningen inzake hemelwater. De niet bebouwde of verharde delen op het terrein worden verplicht als groenzone uitgewerkt.	De oppervlakte aan verhardingen dient over het volledige terrein steeds beperkt te blijven tot het absolute minimum/strikt noodzakelijke. Aansluitend op de woning en binnen de op het verkavelingsontwerp aangeduide maximale bouwzone kan een terras aangelegd worden met

	<i>De verhardingsgraad zal tot een minimum beperkt worden: tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot en de leefbaarheid van de nieuwe woning.</i> <i>Er wordt voorzien dat er een gedetailleerd inrichtings- / beplantingsplan dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning.</i>	een maximale oppervlakte van 50m². Ook hiervoor dienen waar en voor zover mogelijk waterdoorlatende materialen gebruikt worden. Buiten de bouwzone kan bijkomend 30 m² worden verhard, inclusief tuinpaden en een eventueel zwembad. Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een gedetailleerd inrichtings- en aanplantingsplan gevoegd te worden, waarop ook al de verhardingen dienen te worden aangeduid.
Voortuinstrook - verharding	<i>Verhardingen moeten steeds voldoen aan de geldende verordeningen inzake hemelwater.</i> <i>De niet bebouwde of verharde delen op het terrein worden verplicht als groenzone uitgewerkt conform de richtlijnen geldend in woonparken.</i> <i>De <u>verhardingsgraad</u> zal tot een minimum beperkt worden, namelijk tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot de nieuwe woning.</i> <i>Er wordt voorzien dat er een gedetailleerd beplantings- / beheersplan dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning.</i> <i>Voorbeeld mogelijke half verharding / 2-sporenverharding:</i>	De oppervlakte aan verhardingen dient over het volledige terrein steeds beperkt te blijven tot het absolute minimum/strikt noodzakelijke. In de toegangszone, tussen straat en de nieuwe woning kan een nieuwe verharding aangebracht worden om de toegang tot de woning te creëren en/of een autostaanplaats aan te leggen. a. Wat de toegangsweg betreft: deze verharding mag niet breder zijn dan wat functioneel nodig is, en moet uitgevoerd worden op een manier en met materialen die een natuurlijke uitstraling en een zekere waterdoorlatendheid waarborgen. Dit kan d.m.v. een '2-sporen – verharding' of doordat de verharding zoals grasdallen (zie voorbeeldfoto hiernaast). Ook 'half verhardingen' (breukstenen, grind, boomsechers, heetstrijpers,...) zijn toegestaan. De breedte van de sporenverhardingen blijft beperkt tot 0,50 m. Aan weerszijden van de toegangsweg wordt een groenstrook met een breedte van ten minste 2,00 m aangeplant met een dicht groenscherm dat ten minste 1,00 m hoog is. De aanwezige struiken in de groenstrook langs de rechter perceelsgrens worden maximaal behouden.

	 	b. Wat autostandplaats en/of manoeuvreerruimte betreft: ook deze verharding dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of waterdoorlatende uitvoering. Maximum 1/4 van de 10m brede voortuinstrook mag hiervoor gebruikt worden. De verharde oppervlakte wordt beperkt tot wat strikt noodzakelijk is en wordt zo dicht mogelijk bij en aansluitend aan de toegangsweg voorzien teneninde de omvang te beperken. Het is de vergunningverlenende overheid die bepaalt wat als strikt noodzakelijk in aanmerking kan worden genomen.
Tuin – Andere voorschriften	1) <u>Tuin - Algemeen</u> Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden. <i>Conform de richtlijnen geldend in woonparken, dient het <u>niet-bebouwbare gedeelte</u> aangelegd te worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruinten, tennisvelden en dergelijke.</i> Alle bestaande bomen op het terrein dienen maximaal behouden te worden.	1) <u>Tuin - Algemeen</u> Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als private groene tuinzone, conform de richtlijnen geldend in woonpark. Gebruikelijke tuininrichtingen (bvb. zwembad, speeltuig, terras, ...) zijn dus wel beperkt toegestaan indien aan deze richtlijn kan voldaan worden. zie bovenstaande voorschriften voor de toegelaten verharde oppervlaktes in de tuinzone. Aan alle zijden van het perceel wordt hoogstammig groen aangeplant en behouden en/ of indien nodig vervangen. Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een gedetailleerd inrichtings- , aanplantings- en beheersplan gevoegd te worden, ter maximaal behoud, bescherming, beheer en uitbreiding van het bestaande groen.

	Het kan echter wel zijn dat bestaande niet inheemse soorten op termijn beter zouden vervangen worden door andere soorten. Er wordt voorzien dat er een gedetailleerd beplantings- / beheersplan dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning. 2) Reliëfwijzigingen Reliëfwijzigingen moeten te <u>allen tijde</u> restrictief geïnterpreteerd worden. In functie van de te realiseren woningen is een uitgraving (in de bouwzone) wel toegelaten. De woning dient zich maximaal aan te passen aan het reliëf (en niet omgekeerd). Reliëfwijzigingen mogen in geen geval leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen. Dit impliceert dat vooraf eventueel de nodige maatregelen van waterafvoer dienen te worden genomen in overleg met de betrokken buur. Er wordt voorzien dat er een gedetailleerd beplantings- / beheersplan dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning. Hierin moeten ook de eventueel voorziene reliëfwijzigingen in opgenomen worden.	Hierop dienen de gewenste inplanting van de woning binnen de bouwzone, en al de gewenste <i>verhardingen</i> en <i>niveauwijzigingen</i> aangeduid en gemotiveerd te worden. 2) Reliëfwijzigingen In het algemeen worden op het terrein géén aanzienlijke reliëfwijzigingen toegestaan. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven. Afgegraven grond – volgens de toegelaten reliëfwijzigingen – moet steeds volledig van het terrein worden verwijderd en mag in geen geval elders op het terrein worden uitgespreid. Enkel voor aanvullingen van de bouwput mag eventueel grond worden gerecupereerd, doch zonder dat het bestaande terreinniveau wordt aangepast. Toegelaten reliëfwijzigingen of beperkingen zijn: <u>a.</u> In de bouwzone voor de realisatie van de woning. <u>b.</u> In de toegangszone kan het reliëf beperkt aangepast worden om de toegang tot de woning te optimaliseren en/of een autostaanplaats aan te leggen. en enkel over de breedte van die toegang. Onmiddellijke aansluitend op de woning zijn beperkte reliëfwijzigingen toegestaan en kan het terrein worden genormaliseerd in aansluiting op de rest van het bestaande maaiveld. <u>c.</u> Aansluitend op de woning kan een beperkte terrein-normalisatie worden doorgevoerd in functie van een aansluitend terras. Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een gedetailleerd inrichtings- en aanplantingsplan gevoegd te worden. Hierin moeten ook de voorziene reliëfwijzigingen in opgenomen worden.
--	---	--

	3) <u>Afsluitingen en aanplantingen</u> Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden. Tegelijkertijd moet er ook gezorgd worden voor voldoende privacy. Zeker ter hoogte van de toegangsweg dient er een voldoende groene buffer voorzien te worden naar de aanpalende eigendommen toe. <i>Er wordt voorzien dat er een gedetailleerd inrichtings- en beplantings dient gevoegd te worden bij de uiteindelijke bouwaanvraag betreffende de nieuwe woning om tot een kwalitatieve en natuurlijk waardevolle woonomgeving te komen.</i>	<u>3) Afsluitingen en aanplantingen</u> Afsluitingen op het perceel kunnen zonder vergunning worden toegestaan conform de geldende regelgeving én mits deze verder in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften. Er dient echter voorkeur gegeven te worden aan een afsluiting waardoor het groene karakter optimaal gewijwaard blijft en/of geaccentueerd wordt. Langsheen de toegangsweg, dient langs beide zijden groenbeplanting behouden/voorzien te worden, ten einde een voldoende brede, volwaardig doorgroende strook te bekomen als buffer ten opzichte van de aanpalende eigendommen. Wat nieuwe aanplantingen betreft dient er gewerkt te worden met streekeigen groen – mits motivatie i.f.v. klimaatverandering kunnen ook andere soorten in overweging genomen worden (soorten die het redden in een klimaat dat misschien een graad of 2 warmer zal worden en zowel langere periodes van droogtes als van hevige regen aankunnen). Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een gedetailleerd inrichtings en aanplantingsplan gevoegd te worden, waarop de gewenste inplanting van de woning binnen de bouwzone, en al de gewenste verhardingen en beplantingen dienen aangeduid en gemotiveerd te worden.
--	---	--

