

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 t.e.m. 4
BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING
BETREFFENDE EEN PERCEEL GELEGEN:**

**BONHEIDEN 2^oafd. / RIJMENAM,
DOORNLAARSTRAAT,
Sectie B nrs. 675/L2 en 676/D**

(De aanvraag is gelegen binnen het RUP "DOORNLAAR-OOST")

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

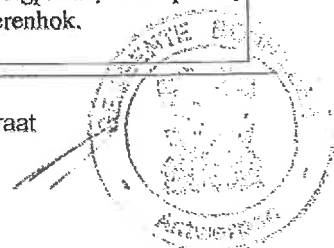
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier ongewenst. Het perceel is gelegen op ongeveer 1.5km van het centrum van Keerbergen, 3.5km van Rijmenam en 6km van Bonheiden-centrum.	Telkens één vrijstaande ééngezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, wordt toegelaten op de loten 1 t.e.m. 4 . Loten 1, 2, 3 en 4 zijn bestemd voor vrijstaande bebouwing. Garages kunnen voorzien worden binnen de inplantingszone voor het hoofdgebouw en/of in de zone voor bijgebouwen.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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'. Horeca en handel zijn uitgesloten.	Per woning mag een aan-huis-gebonden beroep worden uitgeoefend, met een grootte van maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een vrijstaand bijgebouw, vermits dat een meer open doorkijk garandeert.	In de inplantingszone voor bijgebouwen wordt een bijgebouw toegelaten met volgende functies: bergplaats, werkplaats, garage, zwembad, tuinconstructie en dierenhok.



	Het bijgebouw zal max. 50m² groot zijn. Per perceel mag er slechts één bijgebouw worden opgericht.
--	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

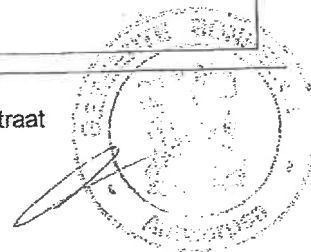
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor voldoende ruime tuinstroken ten voordele van de privacy. De oppervlakte en afmetingen daartoe zijn voldoende groot.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN**2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)****2.1.A. TYPOLOGIE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling worden de beschikbare bouwbreedte en -oppervlakte maximaal benut.	Vrijstaande woningen op de loten 1, 2, 3 en 4, zoals afgebeeld op het verkavelingsplan. De voorgevels van de woningen worden parallel aan de Doornlaarstraat georiënteerd.
De gekozen typologieën zijn klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.	De gebouwen hebben maximaal één verdieping (= twee woonlagen, namelijk gelijkvloers en een verdiep). Een kelderverdieping is toegestaan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift laat toe om een monotoon uitzicht van de gevel te doorbreken.	Op het verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld. Elke gevelbreedte bedraagt minimaal 8m en maximaal 2/3 van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.
Deze bematingen zijn overgenomen uit de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.	De voorgevels dienen geplaatst op 8,0m achter de rooilijn. De voorgevel van de woning moet over een afstand van min. 4,0m samenvallen met de bouwlijn. De overige delen van de voorgevel moeten zich bevinden op een afstand van max. 3,0m achter deze lijn én ermee evenwijdig lopen. LOTEN 1-2-3-4 : Het gelijkvloers en de verdieping zijn min. 8,00m en max. 20,0m diep.



	Zijgevels worden op min. 3,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. De som van de afstanden van elke zijgevel tot de zijgrens van het perceel zal evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.
--	---

2.1.C. BOUWVOLUME

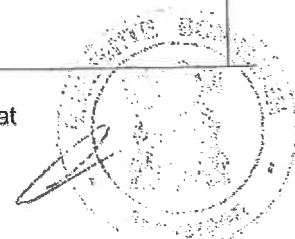
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot.	GABARIT LOTEN 1-2-3-4 : Hoofdgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een maximale nokhoogte van 11,00m . VLOERPEIL Zal gelegen zijn op max. 30cm boven het niveau van de straat.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze materialen zijn toegelaten voor zover de gevel – en dakmaterialen esthetisch verantwoord zijn, duurzaam en qua kleur in harmonie met de omgeving.	MATERIALEN a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveleppervlakte niet overschrijdt. b. Schuine daken: pannen, leien, zink, koper. Doorschijnend of doorzichtig kunststof of glas op de veranda. c. platte daken: de daartoe geëigende materialen zijn toegestaan. DAKVORM Schuin dak met een helling van max. 50° ofwel plat dak. GEVELUITZICHT Uitsprongen in de gevelvlakken zijn toegelaten maar worden begrensd tot de inplantingszones van het gelijkvloers.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) IN DE ACHTERTUINSTROOK**2.2.A. INPLANTING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw wordt steeds los van het hoofdgebouw opgericht.	Deze constructie (met als bestemming bergplaats, werkplaats, garage, zwembad, tuinconstructie en dierenhok) wordt opgericht op minstens 10,00m achter de strook voor hoofdgebouwen.



	Het bijgebouw mag tegen de zijgrens worden geplaatst en, zoniet, op minstens 3,00m ervan. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens bedraagt de afstand min. 3,00m, met dien verstande dat de afstand tot de achterste bestemmingsgrens min. 15,00m bedraagt. De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximum 50m². Per perceel mag er slechts één bijgebouw worden opgericht.
--	--

2.2.B. BOUWVOLUME

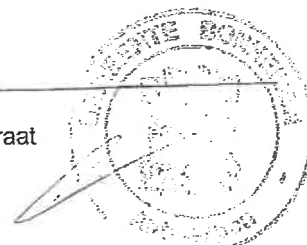
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt zodat het hogere hoofdgebouw steeds beeldbepalend zal zijn.	De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is max. 3,00 meter. Te bouwen met een plat dak of een hellend dak met nokhoogte van max. 4,00 meter: - plat dak indien op de perceelsgrens; - plat of schuin dak indien op min. 3m van de perceelsgrens.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Het bijgebouw dient opgericht in niet herbruikt hout of in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, steeds in harmonie met de omgeving.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken m.b.t. duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Alle elementen met betrekking tot alternatieve energievoorzieningen zijn toegestaan.



3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**3.1. RELIEFWIJZIGINGEN**

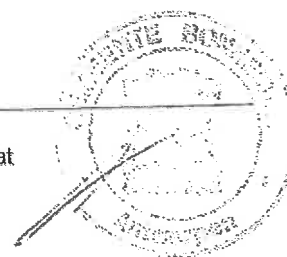
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein dat op hetzelfde niveau ligt als de voorliggende straat. Om te bouwen of om het terrein aan te leggen dienen er geen ingrijpende grondwerken te gebeuren, enkel deze om een toegang te verzekeren en voor het profileren van de voortuinstrook.	Reliëfwijzigingen worden in principe niet toegestaan. Enkel uitvlakkingswerken, profileren en spreiden van de gronden bij wijze van overgang tussen de bestaande niveaus is toegelaten. Beperkte uitgravingen zijn enkel toegestaan in de voortuinstrook ter breedte van de oprit, parking en voetpad.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones zoveel als mogelijk te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	In de voortuinstrook mag alleen het noodzakelijke gedeelte dat wordt aangewend als toegang tot een gebouw of parkeerplaats worden verhard. In de achtertuinstrook kan maximaal 80m² van de tuinoppervlakte worden verhard, met inbegrip van het terras. De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het gebied worden aangelegd als groene ruimte waarin het regenwater kan infiltreren.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moet gestreefd worden naar zo open mogelijke tuinstroken met groenaccenten.	De percelen hebben afzonderlijke inritten die rechtstreeks op de Doornlaarstraat aansluiten. De voortuinen zijn in principe vrij van constructies, behalve tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en de verhardingen nodig om het gebouw te bereiken. De zijtuinstroken zijn in principe vrij van constructies. In de achtertuinstrook zijn buiten het eventuele bijgebouw, eveneens toegelaten: tuinornamenten, barbecues, tuinmuren, afsluitingen en verhardingen nodig om het gebouw te bereiken.



3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen hebben hun nut om enige privacy op de kavels te garanderen.	AFSLUITINGEN TUSSEN PRIVATE PERCELEN Zijn max. 0,50m hoog tussen de voortuinen en max. 2m hoog langsheen de overige grenzen. Zijn niet toegestaan: betonplaten hoger dan 40cm, golfplaten, prikkeldraad en schrikdraad; in de voortuinstrook: houten en ondoorzichtige afsluitingen. Deze beperking geldt niet voor hagen.

