

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 527/ aantal kavels : 6
Gemeente : Wellen
Aanvrager : Kerkfabriek Sint-Martinus

1. Algemene bepalingen

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving . Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant . Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook 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.	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouw-kavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); - de andere woningen van het bouwblok in	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: - openbaar domein - omliggende kavels

geval van geschakelde bouwvormen.	
1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- 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. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.	Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.
1.2.3. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	Bestemming bijgebouwen : complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume : 1 bouwlaag.
1.2.4. Kleinere constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen. Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken
1.2.5 Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die : - Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd, - Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Gezien het landelijk karakter 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.

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'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht (geen horeca) 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 vierkante meter. 3° de eventueel bijkomende vereiste parkeercapaciteit vormt geen hinder voor de normale woonkwaliteit en wordt opgelost op het betreffende perceel. Hiertoe dient een motivatienota worden opgemaakt met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en gevolgen die hierdoor ontstaan ivm parkeren en mogelijke oplossingen. 4°. De complementaire woonfunctie vormt geen hinder voor de normale woonkwaliteit

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen los van het hoofdvolume worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw. Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats dat zich oriënteert op de eigen tuin.	Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna). Garagefunctie is uitgesloten in een vrijstaand achtergebouw.

De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid. Er dient voorkomen te worden dat er een overdreven terreinverharding ontstaat. De garagefunctie kan niet voorzien worden in een vrijstaande achterbouw. Voertuigen kunnen onoverdekt gestald worden in de voor- en/of zijtuin. Overdekt kunnen de voertuigen gestald worden in een inpandige garage en/of carports binnen het hoofdvolume en/of de zijtuinstrook.	
---	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing. Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierop bestaan echter 2 uitzonderingen: - Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. - In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaart.	- Private tuinen - Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Uitgezonderd: • Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. • Een carport in de zijtuinstrook - uitgezonderd aan de zijde van de sentier 104 waar een carport niet is toegelaten - voor zover: ➤ Het volume ondergeschikt blijft. ➤ Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven ➤ De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie) ➤ Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd. ➤ Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. Minstens op 0,50m terugliggend – maximaal 1,50m terugliggend. ➤ Het volume maximaal 7m diep is. ➤ Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar. Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de omgeving en de bestaande gebouwen, een mix van allerlei woningen, evenals rekening houdend met de grootte van de percelen wordt gekozen voor open en halfopen bebouwing	Lot 1 t.e.m. lot 4: halfopen bebouwing Lot 5 en lot 6: open bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	- De voorbouwlijn zoals voorzien op het grafisch plan - Bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 17 meter vanaf de voorbouwlijn - Bouwdiepte op de verdieping maximaal 12 meter vanaf de voorbouwlijn - de open zijgevels op minimaal 3 meter van de perceelsgrenzen uitgezonderd de open zijgevels t.o.v. de sentier: minimaal 2,92 meter (lot 4) en minimaal 2,87 meter (lot 5) t.o.v. grens met de sentier.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De minimum- en maximumafmetingen voor het hoofdgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen	<u>Bouwhoogte</u> Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m boven het vloerpeil van het gelijkvloers <u>Dakvorm</u> Vrij te kiezen <u>Vloerpeil</u> Het vloerpeil mag maximum 30 cm boven de as van de weg gelegen zijn
Het gabarit van de halfopen bebouwingen dient op elkaar aan te sluiten. De bepaling van de kroonlijsthoogte, dakvorm en – helling gebeurt dan ook best in overleg tussen de beide eigenaars van de halfopen aaneensluitende woningen. Er wordt uitgegaan van een verplicht bouwvolume zoals omschreven in het onderdeel ‘bij gebrek aan akkoord’. Indien echter beide partijen akkoord gaan van hierop af te wijken kan dit binnen de maximaal toegelaten voorschriften. Dit impliceert dat beiden op dezelfde	<u>Halfopen bebouwingen (lot 1 t.e.m. lot 4)</u> - Het gabarit tussen de halfopen woningen dient op elkaar aangesloten te worden. Het gabarit van de eerst vergunde woning is dus bepalend. - Door toe te stemmen aan andere afmetingen zoals opgelegd in het onderdeel ‘bij gebrek aan akkoord’ zal de aanbouwende dus dezelfde kroonlijsthoogte en dakhelling/vorm moeten oprichten. - Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: • Dakvorm: overwegend hellende daken • Dakhelling: 45° • Kroonlijsthoogte: 6m t.o.v. het maaiveld

manier moeten bouwen zoals overeengekomen. Indien er een openbaar onderzoek wordt gehouden en er geen bezwaar ingediend wordt van de aangrenzende eigenaar wordt dit opgevat als akkoord gaan met de voorgestelde afwijkende bouwvorm zoals aangevraagd. De aangeschreven eigenaar gaat hierdoor dus akkoord van op dezelfde manier te bouwen als de buur	
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. DAKMATERIALEN Vrij te kiezen duurzame en esthetisch verantwoorde materialen

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.	De totale oppervlakte van de vrijstaande gebouwen is maximaal 20 m ² . De vrijstaande bijgebouwen mogen in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen/sentier worden ingeplant. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot tegen de perceelsgrens (niet tegen sentier) gebouwd worden.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	<u>In geval van platte daken:</u> - Nok/kroonlijsthoogte max. 3,50m t.o.v. het maaiveld. <u>In geval van hellende daken:</u> - Kroonlijsthoogte max. 3,00m t.o.v. het maaiveld. - Nokhoogte max. 4,50m t.o.v. het maaiveld

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn geen markante niveauverschillen op het terrein.	Beperkte reliëfwijzigingen kunnen mits motivering worden toegestaan. Het terreinprofiel dient zoveel mogelijk bewaard te worden. Er dient een normale afwatering te gebeuren en een normale aansluiting met het bestaande maaiveld van de aangrenzende percelen. Een strook van 1m langsheen de perceelsgrenzen mag bij eventuele terreinwijzigingen nooit hoger gebracht worden dan het niveau van de aanpalende percelen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages op parkeerterreinen en ander verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal als in oppervlakte	Inrit maximum 3m breed aan de rooijlijn. Slechts 1 inrit per lot. De inritten voor de woningen aan de Zonneveldweg dienen gebundeld te worden per 2 woningen (maximum 6 meter breed). Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting. Min. 50% van de voortuin dient groen aangeplant te worden. Eventuele afwijkingen hierop kunnen enkel, gemotiveerd, worden toegestaan bij nevenactiviteiten. Deze mogen echter niet leiden tot een volledige verharding van de voortuinstrook. Kunstgras wordt niet toegestaan.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Bijgebouwen zijn toegelaten volgens de voorschriften van 2.2

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy van het aanpalende perceel te respecteren mag er deels een gesloten afsluiting opgericht worden.	AARD Afsluitingen moeten in principe uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). AFMETINGEN Draadafsluitingen : maximale hoogte 2 meter Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de maximale hoogte 1 m Een muur in metselwerk, houten panelen is enkel toegestaan op of net naast de perceelsgrens tussen de halfopen bebouwingen aansluitend aan de achtergevel over een lengte van 4 meter met een maximale hoogte van 2 meter.