

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. Types van algemeen voorschriften

2.1. GEBOUW(EN)

2.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven.	Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de opgegeven maximale bouwkader, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Minimum 50% van het bouwvlak van het bedrijfsperceel dient bebouwd te worden. De voorgevel van het gebouw dient 8 meter van de rooilijn te worden ingeplant. (= Bouwlijn)

2.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor de kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT <ul style="list-style-type: none">- Het gebouw dient uit 1 volume te worden gerealiseerd.- De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn, gemeten tussen het vloerpeil van het gebouw en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximaal 8,00m. In geval de bebouwing wordt afgewerkt met een plat dak, is de kroonlijsthoogte maximaal 8,00m. VLOERPEIL <ul style="list-style-type: none">- Min. 1,00m onder straatniveau.

2.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf het normaal vloerpeil van het gebouw ter hoogte van de (voorgevel)bouwlijn en de nok.	De nokhoogte bedraagt maximaal 8,00m.

2.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf het normaal Vloerpeil van het gebouw ter hoogte van de (voorgevel)bouwlijn en de kroonlijst.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 8,00m.

2.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°, nok evenwijdig met of loodrecht op de straatas.</p> <p>Andere daken: platte daken, zadeldaken, gebogen daken, schilddaken of wolfsdaken zijn toegelaten met dakhellingen tussen de 0° en de 45°</p> <p>De uitvoering dient verenigbaar te zijn met de aansluitende buur.</p> <p>Indien er in een aaneengesloten huizenblok reeds een gebouw werd opgericht overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige op te richten gebouwen in dat huizenblok dit vergunde gabarit moeten aanhouden.</p>

2.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing'.</p>	<p>Halfopen bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan van de aanvraag verkavelingsvergunning.</p> <p>De bedrijfsruimte is minimum 70% van het bouwvolume. Ruimte die gebruikt worden voor toonzaal, kleinhandel, kantoren en als woning mogen samen niet meer dan 30 % van het bouwvolume innemen.</p>

2.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten.</p>

2.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nieuwe bouwzone staat aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De bouwlijn ligt op 8 m van rooilijn.</p>	<ul style="list-style-type: none">- De inplanting of bouwlijn van de woning ten opzichte van de voorliggende weg ligt zoals opgesteld in de stedenbouwkundige voorschriften van het rup.- Zijgevels: voor halfopen bebouwing op minimaal 5,50m van de zijdelingse perceelgrens en 1 blind gevel aan langs liggend perceel- De maximale bouwdiepte voor het hoofdgebouw varieert. Voor maximum bouwdiepte dient rekening gehouden te worden met de maten die aanwezig zijn op het verkavelingsplan.- De voorgevel van de woning moet samenvallen met de voorgevellijn.

2.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor de kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	Het hoofgebouw telt maximaal 2 bouwlagen. VLOERPEIL MIN. 1,00m onder straatniveau.

2.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nvt.	Nvt.

2.1.K. UITBOUW (veranda, carport)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
NVT.	NVT.

2.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Waterdichte vlakken buiten de bouwzone zijn enkel voor de verharding van een terras toegelaten (max. 30,00 m ²) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nvt.	Nvt.

2.1.N. ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een bedrijfswoning. Per bedrijf kan er 1 bedrijfswoning worden voorzien. Deze wordt enkel vergund als er een verband is tussen het bedrijf en de bedrijfswoning. De woning is slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik of terrein, noodzakelijk is. Zelfstandige appartementen of lofts worden niet toegelaten. Verder zijn alle voorschriften vermeld in het rup van toepassing.	Enkel bedrijfswoningen worden toegelaten. Enkel bedrijven die kleinschalige productie hebben worden toegelaten. De inplanting van het hoofdgebouw moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan en in voorkomend geval tegen de zijdelingse perceelsgrens. De bedrijfswoning dient zich op de 1 ^{ste} verdieping te bevinden. Deze bestaat voor min 75m ² aan woonoppervlakte en min 25m ² aan dakterras. De toegang tot het gebouw dient in de voorgevel te worden voorzien. De bedrijfsruimte en bedrijfswoning moeten een afzonderlijke toegang hebben.
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	De uitvoering en materiaal gebruik van de gevels dient te gebeuren zoals beschreven in de voorschriften van het Rup (Lokaal bedrijventerrein) Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en/of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten.

2.2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.2.1 VOORTUINSTROOK

2.2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Verhardingen, zoals opritten, toegangen en parkings dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Maximum 40% van de oppervlakte mag verhard worden. Wateroverlast naar de omringende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.

2.2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. De zone tussen bouwlijn en rooilijn dient als representatieve voortuin te worden aangelegd. 60% dient als onverharde tuin te worden ingericht.

2.2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Behoudens een brievenbus, afsluitingen, oprit, beperkt gebruik van reclame en uithangborden, ondergrondse collectoren en een toegangspad naar de voordeur zijn alle bovengrondse en ondergrondse constructies verboden. Uitgebreide toelichting over publiciteit zijn weer te vinden in de voorschriften van het RUP.

2.2.2 ZIJTUINSTROOK

2.2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Verhardingen, zoals opritten en toegangen tot het bedrijf worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken. Wateroverlast naar de omringende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.

2.2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. De zijtuin dient zo aangelegd te worden dat het zicht naar het achterliggende landschap bewaard blijft.

2.2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Afzonderlijke garages of parkeerplaatsen in de zijtuin zijn niet toegelaten.

2.2.3 ACHTERTUINSTROOK

2.2.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Waterdichte vlakken buiten de bouwzone zijn enkel voor de verharding van een terras toegelaten (max. 30,00 m ²) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Bijkomende verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken. Wateroverlast naar de omringende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.

2.2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

2.2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Afzonderlijke garages of parkeerplaatsen in de achtertuin zijn niet toegelaten.

2.2.4 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd naar éénvormig materiaalgebruik voor wat betreft de afgrenzing van de percelen. Het groene karakter van het niet-bebouwde gedeelte dient optimaal gevrijwaard te worden.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een natuurlijke haag.

2.2.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte dient optimaal gevrijwaard te worden.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of een paal met draadafsluiting van maximaal 2m hoogte met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag van maximum 1m hoogte. De levende haag wordt ingeplant op minimum 0,50m uit de perceelsgrens.

2.2.4.C. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. Het gaat om een hellend terrein, waar noodzakelijke reliëfwijzigingen beperkt zullen zijn.	Private tuin. Bij de inplanting van het gebouw en bij de tuinaanleg zal het bestaande reliëf aangepast worden in overeenstemming met de ontworpen snedes op het verkavelingsplan. Alle reliëfwijzigingen zijn toegestaan voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.