

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.	Bestemming: residentieel gebruik Enkel een grondgebonden ééngezinswoning is toegelaten

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.	Nevenfuncties zijn niet toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	Bestemming: residentieel gebruik

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Privétuin.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Overwegend verkavelingsbebouwing met losstaande woningen met voor- en achtertuin op ruimere percelen.	Open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken. Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod. Schakelementen zijn niet toegelaten.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Vorgevelbouwlijn op min. 6 meter van de rooilijn Laerakkerweg. Achtergevel gelijkvloers op max. 23,00 meter van de rooilijn Laerakkerweg; Achtergevel verdieping op max. 18,00 meter van de rooilijn Laerakkerweg; Zijtuinstroken van minimaal 3 meter breedte. Maximale bouwzone (11,15m x 17m) aangeduid op plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 bouwkael, 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 geval van geschakelde bouwvormen.	Bouwdiepte gelijkvloers: max. 17 meter; Bouwdiepte verdieping: max. 12 meter; Bouwhoogte: *Hoofdvolume: max. 2 volwaardige bouwlagen; *Bijvolume: max. 1 volwaardige bouwlaag; met plat dak (max. hoogte 3,5 m) Zowel platte daken als hellende daken zijn toegelaten. Kroonlijsthoogte max. 6,00 m nokhoogte max. 11,00 m Zowel platte daken als hellende daken voor het hoofdvolume zijn toegelaten.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	Gevelmaterialen vrij te kiezen.

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. Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw.	Hoofdgebouw en bijvolume moeten worden ingeplant conform het plan.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	De hoogte van het bijvolume wordt beperkt tot maximaal 3,5 meter, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	Gevelmaterialen vrij te kiezen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	De gevels moeten een volwaardige afwerking krijgen zodat qua vorm en uitzicht een duurzaam en verantwoord afgewerkt geheel bekomen wordt, ook vanuit de aangrenzende kavel(s).

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.	De inritten voor garage of parkeerterrein zijn beperkt tot één inrit met een maximale breedte van 4 meter. De parkeerbehoefte moet opgevangen worden op eigen terrein volgens de normen conform de van toepassing zijnde stedelijke bouwverordening 'parkeerruimte bij bouwwerken'. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, inritten en toegangen mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouw aanvraag. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.	Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: * totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximaal 50 m² max. 25 m² * de eventuele vrijstaande gevels: hetzij op minimaal 2 meter 1 m , hetzij op of tegen de perceelsgrens, mits akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel; * bouwhoogte: maximaal 1 bouwlaag onder de kroonlijst; * kroonlijsthoogte maximaal 3,5 meter, dit begrepen tussen kroonlijst en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen); * in geval van hellend dak: nokhoogte: max. 4.5 meter; * bijgebouw opgenomen binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element); * bij inplanting op de perceelsgrens is de goedkeuring van de aangrenzende buur vereist en dient er een afgewerkte scheidsmuur in gevelsteen opgericht te worden van dezelfde hoogte als de constructie. * bijgebouwen in de voorgevelstreken zijn verboden.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen in de onmiddellijke omgeving van het vergund woongebouw over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	Om privacy redenen worden dichte afsluitingen in de vorm van metselwerk, houten panelen enz. met een maximumhoogte van 2 m toegestaan op de zijdelingse perceelsgrens. Deze mogen echter enkel voorzien worden vanaf de voorgevellijn. De afsluitingen op de overige diepte op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen moeten uitgevoerd worden als een groenaanplanting in de vorm van een haag of als draad met klimop met een maximale hoogte van 2 meter. In de voortuin dienen de afsluitingen van de zijdelingse perceelsgrenzen uitgevoerd te worden conform het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 (en latere wijzigingen), wat wil zeggen dat er open afsluitingen kunnen geplaatst worden met een maximale hoogte van 2 meter en gesloten met een max. hoogte van 1 meter. Vanaf de voorgevel naar de straat toe dient er omwille van verkeersveiligheid een afbouw in hoogte te gebeuren zodat op 3 meter voor de rooilijn een hoogte van maximum 50 cm bereikt wordt. De eventuele afsluitingen op de rooilijn hebben een hoogte van maximum 50 cm.