

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer	17VA005	Datum goedkeuring	19/04/2018
Aantal kavels	6	Type	OB
Aanvrager	PEETERS Wim (namens Goos-Kenners)		
Ligging	Hofstraat / Waterstraat		

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is gelegen langs Waterstraat waar vooral ééngezinswoningen in de omgeving aanwezig zijn. Daarom wordt er geopteerd voor ééngezinswoningen.	Er worden enkel ééngezinswoningen toegelaten in deze verkaveling. De hoofdbestemming is residentieel gebruik.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming vreemd aan de woonfunctie zelf.	Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelsondernemingen, huisnijverheden, vrije beroepen en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen ten einde niet te schaden aan de woonomgeving.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen los van het hoofdgebouw ingeplant worden.	De bijgebouwen kunnen enkel dienstig zijn als berging of garage.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin en voortuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot gebouwen.	Privé tuinen. Achteruitbouwstrook. Vrijstaande bijgebouwen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De onmiddellijke omgeving bestaat uit ééngesinswoningen, hoofdzakelijk in het algemeen straatbeeld zijn open bebouwingen aanwezig. Omwille van de perceelsconfiguratie wordt er gekozen voor open bebouwing.	Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp en binnen de zone aangeduid voor hoofdgebouw.

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.	VOORGEVEL: op 8m van de rooilijn VRIJSTAANDE GEVELS: zoals aangegeven op het verkavelingsplan

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat uit zowel laagbouw als uit woningen met een volwaardige verdieping en dit met diverse afmetingen.	BOUWHOOGTE: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst - kroonlijsthoogte: maximum 6,3m boven de dorpel van de inkomdeur VLOERPEIL: - max. 30cm boven straatniveau KELDERS Kelders zijn toegestaan BOUWDIEPTE: - op het gelijkvloers: maximaal 17m - op de verdieping: maximaal 10m

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	GEVELMATERIALEN 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 samen horend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. Toegelaten gevelmaterialen: gevelbepoelstering, gevelbekleding met vlakke plaatmaterialen, gevelsteen, natuursteen of natuursteen imitatie.

	<p>DAKVORM Een hellend dak is met een helling tussen 30° en 45°. Ook platte daken zijn toegelaten.</p> <p>ZONNEPANELEN De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1 m.</p>
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden ingeplant in de privétuinen.	Vrijstaande gevels op minimum 1m van de perceelsgrens (mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars kan een inplanting tot op minder dan 1m in overweging genomen worden).

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt beperkt gehouden zodat een maximum aan bruikbare buitenruimte overblijft. En de nadruk blijft liggen op de hoofdgebouwen	<p>OPPERVLAKTE maximum 40m²</p> <p>BOUWHOOGTE: Maximum 3m50 (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw)</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. Qua vorm, afwerking en architecturaal er een geheel mee vormen. Andere materialen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.	Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moeten maatregelen getroffen worden inzake aanleg van verhardingen.	<p>De verharding van terrassen en tuinpaden is tot een minimum te beperken.</p> <p>Als verharding dient zoveel mogelijk met waterdoorlatend materiaal gewerkt te worden of ze laten afwateren naar de tuin om te bezinken.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze eveneens afwateren naar de tuin en er ter plaatse kunnen bezinken.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Maximaal behoud van bestaande reliëf Bij elk bouwaanvraagdossier dienen verschillende terreinprofielen (langs/dwars) worden bijgevoegd, zowel van het bestaande maaiveld als van het nieuwe maaiveld.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling maximaal te bewaren en de verhardingen tot een minimum te beperken.	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. Het overige gedeelte dient als tuin aangelegd te worden met groenaanplanting en eventueel bijgebouwen.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Aard: bij voorkeur hagen en/of draadomheining. 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 vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen en dit met een hoogte tot 2m.