

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELING GELEGEN IN OVERAKKER TE ANZEGEM-VICHTE.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Gezien en goedgekeurd door
het college van burgemeester en schepenen
in zitting van 6 juni 2018

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Sorja Nuytens
Algemeen directeur

Gino Devogelaere
Burgemeester

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De bouwkavels zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen.	De bouwkavels zijn voorzien voor ééngezinswoningen, met als bestemming residentieel wonen. De bouwkavels zijn deels bestemd voor open bebouwing, deels voor halfopen bebouwing. Per bouwkavel wordt er één open carport met één parkeerplaats ervoor voorzien.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Een kantoor of andere diensten zijn toegelaten, voor ze beperkt blijven tot max. 30% van de vloeroppervlakte van de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw. De toegelaten nevenbestemmingen zijn diensten en kantoren.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Berging is toegelaten in de voorziene zone.	Bijgebouwen zijn toegelaten aansluitend achter de carport.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Geen vermelding hierover.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor halfopen bebouwingen open bebouwingen.	Enkel open en, halfopen bebouwing is toegelaten, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De bouwzones waarbinnen het hoofdgebouw dient opgetrokken te worden staat vermeld op het verkavelingsplan.	De voorbouwlijn ligt op minimum 3m van de rooilijn. De afstand tot de zijkavelgrens bedraagt minimum 3m. De maximum bouwdiepte staat weergegeven op het verkavelingsplan. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 40%.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Elk volume die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten.	De maximum goothoogte 7m, de maximum nokhoogte 12m. De dakvorm is vrij. Op de verdiepingen is een uitbouw toegelaten. Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt. Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn volgende bepalingen van toepassing: Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van max.3,50 m boven de vloerplas van het gelijkvloers. De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2m van de kavelgrens. Visuele schermen moeten de privacy van de aanpalende garanderen.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Achter de carport is er een zone voorzien waar er een berging mogelijk is.	Bergingen kunnen in de vrije zijstrook opgericht worden achter de carports, in de zones die aangeduid staan op het plan.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	- maximum 1 bouwlaag hoog.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Dit hoeft geen toelichting.	Constructie in duurzame materialen in dezelfde materialen als de carport.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	Iedere bouwkavel dient op eigen terrein een regenwaterput te voorzien. De gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet strikt nageleefd worden. Zonnepanelen en zonneboiler op de dakvlakken zijn toegelaten.

2.4. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

2.4.A. INPLANTING

Toelichting	Bindende bepalingen
Het plaatsen van een carport / berging is toegelaten onder bepaalde voorwaarden.	Carports kunnen in de vrije zijstrook opgericht worden op minimum 5m van de rooilijn, in de zones die aangeduid staan op het plan.

2.4.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Bindende bepalingen
De hoogte van de carport wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	- maximum 1 bouwlaag hoog.

2.4.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Bindende bepalingen
Dit hoeft geen toelichting.	Constructie in duurzame materialen en met aan voorkant open zijde. Dakbedekking in harmonie met de woning.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Het bestaande reliëf moet zoveel mogelijk behouden blijven.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Een kwalitatieve (voor-) tuin dient voorzien te worden. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Iedere nieuwbouw dient voorzien te zijn van 1 garage of carport met ervoor een parkeerplaats op eigen terrein. Bij eventuele nevenbestemmingen dienen alle parkeerbehoeften op eigen terrein te worden voorzien.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Om de privacy te garanderen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig.	In de achterbouwstrook zijn afsluitingen toegelaten in baksteen of hagen en dit tot op een hoogte van maximum 1m voor levende hagen en 0,60m voor afsluitingen in baksteen. In de andere zones zijn afsluitingen in onderhoudsvrije materialen, hout en/of hagen toegelaten tot op een hoogte van maximum 2m boven de vloerplas van de woning.

De aanvragers:

