

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR VERKAVELING
LANGSHEEN DE PLADIJSSTRAAT

Aanpassingen dd. 02-06-2021

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen.</p>	<p>Alle loten van deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van open bebouwingen.</p> <p>De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakte is bestemd.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; • de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte (max. 30%) zodanig deze geen abnormale hinder betekenen voor de directe omgeving (oa. Inzake parkeren, visueel, akoestisch)

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bepaalde voorwaarden (plaatsing, max. oppervlakte, hoogte, enz) kunnen bijgebouwen opgericht worden.	De bestemmingen van de bijgebouwen kunnen zijn: bergplaats, tuinhuis,... De voorwaarden inzake plaatsing, oppervlakte, hoogte, enz is verder beschreven (zie 2.2).

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt er gestreefd naar een maximale rust en privacy. De tuinen dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	<p>De niet-bebouwde gedeelten van het terrein worden ingericht als tuin, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen voortuin en zone voor koeren en hovingen.</p> <p>In de voortuinzone is geen enkele bebouwing toegelaten, met uitzondering van eventuele tuinmuurtjes en bijhorende pilasters als afsluiting.</p> <p>In de voortuinzone is een dubbele oprit toegelaten ter hoogte van de oprit naar de carport/garage. Enkel een aaneengesloten dubbele oprit is mogelijk. De rest van de voortuinzone dient ingericht te worden als groenzone.</p> <p>In de zone voor koeren en hovingen worden afzonderlijke bijgebouwen onder voorwaarden toegelaten (zie 2.2). De niet-verharde delen worden aangelegd als tuin.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing.	Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan en dit omwille van het open karakter naar het achterliggend agrarisch gebied te vrijwaren. Er wordt een maximale terreinbezetting van 40% vooropgesteld.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden. De aanduidingen inzake bouwdieptes zijn maxima.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld waarmee volgende dient te worden gerekend: De minimale afstand tot de rooilijn is aangeduid op de plannen De minimale zijdelingse afstanden staan aangeduid op het verkavelingsplan. Inpandige garages moeten op min. 6m voorzien worden achter de rooilijn.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume kan mits te voldoen aan een aantal minimum en maximum voorwaarden, vrij gekozen worden voor elk perceel. Dit laat aan de architect een ruime vrijheid om een kwalitatief volwaardig bouwconcept te creëren.	<ul style="list-style-type: none"> <u>Gabariet</u> <p>-> <u>loten 1,2 en 3:</u></p> <p>Bouwhoogte nok is max. 6,00m boven de kroonlijsthoogte. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00m. Max. 2 bouwlagen – kamers in het dak mogen voorzien worden van dakvlakramen of standvensters.</p> <p>Dakvorm is vrij te kiezen. Bij hellende daken: maximale helling van 50°</p>

	<p>-> lot 4:</p> <p><u>Bij een hellend dak:</u></p> <p>Bouwhoogte nok is max. 6,00m boven de kroonlijsthoogte. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,50m. De kamers in het dak mogen voorzien worden van dakvlakramen maar niet met standvensters.</p> <p>Hellende daken: maximale helling van 50°</p> <p><u>Bij een plat dak:</u></p> <p>Maximaal 1 bouwlaag</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Vloerpeil</u> <p>Aangezien we met een zeer sterk hellend terrein te maken hebben, is het vloerpeil afhankelijk van het bestaand terrein. Er is een mogelijks voorstel van vloerpeilen aangeduid op het grondplan doch dit is niet bindend. Bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de woning zal het vloerpeil pas definitief worden aangeduid. In alle geval wordt er gestreefd dat het vloerpeil niet te hoog ligt tov. de bestaande openbare weg of de nieuwe provatieve wegen.</p> <p>Het is aan de architect om de nieuwe vloerpeilen te verantwoorden. Er wordt bij deze dan ook geen voorwaarde van minimum en maximum hoogte vastgelegd tov. de wegenis.</p>
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

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. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gevelmaterialen</u> <p>Duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving worden toegelaten. Verantwoorde gevelmaterialen zijn oa. gevelbepleistering, leien, paramentmetselwerk. Niet esthetische materialen zijn oa. metselwerk in snelbouwstenen, betonstenen, roofingbekledingen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Dakvorm</u> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten.</p> <p>In geval van hellende daken: slechts pannen en leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.</p> <p>De keuze is vrij in geval van plat dak.</p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden afzonderlijk gebouwd van het hoofdgebouw.	De oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40m ² . Op min. 2m achter de woning. Op min. 1m van de zijkavelgrenzen, hetzij 0m mits koppeling mogelijk met analoog gebouwtje en mits akkoord van de buur.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte (kroonlijst) van de bijgebouwen is maximaal 3,00m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 35°. Bouwhoogte nok maximaal 5,00m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij voorkeur analoge vormgeving en materialen als hoofdgebouw; tenzij keuze voor uitvoering als tuinhuis in hout.	De hoofd- en bijgebouwen vormen bij voorkeur één architecturaal geheel.

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij iedere woning moet minimum één garage (inpandig – zie 2.1.B) of carport worden voorzien. Daarnaast moet er extra één autostandplaats worden voorzien op de oprit.	Carports worden in de vrije zijdelingse strook voorzien. Inplanting op min. 3m afstand achter de voorgevelbouwlijn De oppervlakte van de carport blijft beperkt tot maximaal 18m ² . Op min. 0,5m van de zijkavelgrenzen, hetzij 0m mits mits akkoord van de buur.

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de carports wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte (kroonlijst) van de carport op de zijdelingse perceelsgrens is maximaal 3,00m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 30°. Bouwhoogte is maximaal 4,50m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij voorkeur analoge vormgeving en materialen als hoofdgebouw; tenzij keuze voor uitvoering in hout.	De hoofd- en bijgebouwen vormen bij voorkeur één architecturaal geheel.

2.4. 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.	Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen mits afwatering. Alle andere verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een redelijk hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden zo veel mogelijk beperkt en dit zo veel mogelijk in de zone direct aansluitend bij de woning. Er wordt bij de stedenbouwkundige aanvraag voldoende niveaus aangeduid van de toekomstige peilen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. De verhardingen buiten de woningzone dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden.	<ul style="list-style-type: none"> • Verhardingen in de voortuin <p>De verhardingen moeten beperkt blijven tot het absoluut noodzakelijke voor toegang tot woning en garage. Opritten in asfalt worden niet toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrassen <p>De oppervlakte van de terrassen mogen max. 50m² bedragen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkt afzonderlijk bijgebouw opgericht worden, mits naleven van enkele voorwaarden (zie hoger 2.2).

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er mogen voldoende hoge afsluitingen geplaatst worden tussen de percelen om voldoende privacy te garanderen.	<p>Op rooilijn en zijkavelgrens binnen achteruitbouwzone: enkel levende hagen (al dan niet versterkt met draad) van max. 1,00m hoogte en/of tuinmuurtjes van max. 0,80m hoogte.</p> <p>Op de achter en/of zijkavelgrenzen thv. de grens woongebied – agrarisch gebied worden enkel levende hagen (al dan niet versterkt met draad) van max. 1,00m hoogte toegelaten.</p> <p>Op de overige perceelsgrenzen: enkel levende hagen (al dan niet versterkt met draad) van maximum 2m hoog.</p>

3.5. REGENWATEROPVANG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden voldoende voorzieningen getroffen voor de opvang van regenwater	<p>Volgende zaken worden opgelegd per lot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regenwaterputten: Per lot moet een regenwaterput worden voorzien met minimale inhoud van 10.000ltr • Infiltratieputten: Per lot moet een infiltratieput worden voorzien met een minimaal infiltratievolume van 7.500ltr en een minimale infiltratieoppervlakte van 9m².