

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning

door Michel De Vreese voor gronden te Oosterzele, afd. 1, sie B, nr.789^E/deel

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In landelijk woongebied zijn meergezinswoningen niet gewenst. Mede daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen één bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen zijn van toepassing als voor het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd om de tuinen maximaal open te houden. Binnen het niet bebouwd gedeelte van de verkaveling zijn echter tuinhuisen mogelijk met beperkte oppervlakte en hoogte. Tuinhuisen zullen uit lichte materialen bestaan zoals hout. Dit moet het karakter van tuin bewaren.	Private tuinen zullen worden ingericht als groene ruimte of moestuin met mogelijkheid van 1 tuinhuis.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halpopen bebouwing' en 'gesloten bebouwing'. De keuze is gemaakt om de grootte van de percelen en dus ook de hoogte van de prijs ervan te beperken. Gemiddeld halen de percelen nog steeds meer dan 600m ² per lot. In landelijk woongebied kunnen evenwel iets grotere percelen. daarom wordt samenvoeging van 2 loten toegestaan.	halfopen bebouwingen en gesloten bebouwing zoals aangegeven op het verkavelingsontwerp. Samenvoeging van 2 loten is mogelijk. Bij samenvoeging vervallen de regels ivm het verplicht profiel op de perceelsgrens voor die perceelsgrens die binnen de samenvoeging komt te liggen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Inplanting binnen de rood omlijnde zone, zoals aangegeven op het verkavelingsontwerp. De diepte vanaf de voorgevel bedraagt 12m.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aaneengesloten woningen vragen afspraken over het profiel dat beschikbaar zal zijn voor de laatste bouwer. Dit noopt tot afspraken over dat profiel zoals dat zal worden gerealiseerd op de grens met het perceel waar kan worden tegenaangebouwd. De hoogte van gevels en nok worden uitgedrukt in TAW (tweede algemene waterpassing). Daardoor komen aansluitende kroonlijsten en nokken op precies dezelfde hoogte te liggen. Voor- en achtergevels (snijlijn van gevel en dakvlak) zijn bij benadering 6m. De nok bevindt zich 6m daarboven. Het ontwerp is vrij binnen het maximum	GABARIT hoogte voorgevel en achtergevel ter plaatse van de grens waar tegenaan kan worden gebouwd: voor de loten 1, 2 en 3: 47,00m TAW voor de loten 4 en 5: 46,70m TAW hoogte nok ter plaatse van de grens waar tegenaan kan worden gebouwd: voor de loten 1, 2 en 3: 53,00m TAW voor de loten 4 en 5: 52,70m TAW Het volume van de woning zal het maximum gabarit, zoals vooropgesteld op de perceelsgrens, niet overstijgen. Er wordt, buiten de grens waar tegenaan kan worden gebouwd, geen minimum vooropgesteld. Dit dient evenwel aannemelijk te zijn

<p>volume beschreven door voorgevel, het vlak door de top van de voorgevel en de nok, het vlak door de nok en de top van de achtergevel en achtergevel. Dakkapellen buiten dit volume zijn niet toegestaan. Voor dakvlakvensters kan daar worden van afgeweken.</p> <p>De niveaus, voorkomend op het plan, zijn gegeven in TAW.</p>	<p>binnen zijn context.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0,3 meter boven straatniveau.</p>
---	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Doel is maximaal vrijheid te geven aan de vormgeving Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen voor zover binnen zijn context aannemelijk.</p> <p>DAKVORM Vrij te kiezen mits rekening te houden met het opgelegd profiel ter plaatse van de grens waar tegen aan kan worden gebouwd.</p>

2.1.E. GEMENE MUREN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gemene muren hebben flinke nadelen. Geluiden worden amper gekeerd en het aanbouwen levert veelal stabiliteits- en vochtproblemen.</p> <p>Het aanbouwen met een eigen muur waarbij betonvloeren tot tegen de belendende muur worden aangegoten levert, naast vochtproblemen ook problemen met contactgeluiden.</p>	<p>Er zal geen gebruik worden gemaakt van gemene muren. Elk gebouw zal zijn eigen muur bouwen tot op minstens 1 cm van de grens. De 2^{de} bouwer zal zorgen voor een minimum isolatie tussen de beide muren zodat er geen hard contact is tussen de beide constructies.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden. Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw. De zone voor bijgebouwen mag volledig bebouwd worden.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven: 3 meter achter de zone voor hoofdgebouwen en mag volledig bebouwd worden</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen zullen zich beperken tot dat volume dat het verlengde vormt van de vlakken die het maximaal volume vormen van het hoofdgebouw.</p> <p>Ter hoogte van het bijgebouw is er geen verplicht te volgen profiel.</p> <p>Voor TAW, zie '2.1.C. Bouwvolume'</p>	<p>Het bijgebouw zal zich beperken tot het volume bepaald door het grondvlak voorzien voor bijgebouwen en het doortrekken van het achterste maximale dakvlak.</p> <p>Aldus zal de gevel op 15m achter de voorgevel maximaal een hoogte hebben van voor de loten 1, 2 en 3: 44,00m TAW voor de loten 4 en 5: 43,70m TAW</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater zal er per lot minstens dienen voorzien te worden in de installatie van een hemelwaterput en aftappunten. Ingevolge datzelfde besluit dient eventueel voorzien in infiltratie- of buffervoorziening en/of een lozingsbegrenzer. Afvalwater en hemelwater zullen gescheiden worden afgevoerd, minstens tot aan de openbare weg.</p> <p>Minstens de opritten, en indien aanwezig ook de staanplaatsen voor voertuigen, zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Teneinde de verharde oppervlaktes te beperken wordt de garage in het hoofdgebouw geïntegreerd met de toegang in de straatgerichte gevel en/of worden de autostaanplaatsen voorzien in de voortuinstrook.</p> <p>De gracht aan de zuidkant van lot 5 dient behouden. Een voldoende breedte moet toelaten om het waterbergend vermogen van de gracht te behouden of zelfs te versterken.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De gracht aan de zuidkant van lot 5 zal worden behouden. Een strook van minstens 1,5m langs de grens zal voorbehouden blijven voor de gracht. Binnen die strook van 1,5m kan geen enkele aanvulling gebeuren.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar grote reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen kunnen maar worden toegestaan voor zover het ontworpen niveau onder het niveau van het midden van de rijweg blijft.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Opritten zullen worden beperkt tot de voortuinstrook. De verhardingen voor opritten en staanplaatsen voor voertuigen

	zullen nooit meer dan 6,00m breedte innemen. Verhardingen voor terrassen zullen zich nooit verder dan 35m vanaf de rooilijn bevinden.
--	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Voor elk lot kan in de tuin 1 tuinhuis worden geplaatst. Tuinhuisen moeten worden geplaatst op minimum 2m van de perceelsgrens. De plaatsing kan ook gebeuren op de perceelsgrens voor zover het een gekoppeld gebouw betreft (een gezamenlijk ontwerp of het schriftelijk akkoord van de aanpalende is hier vereist). De ingenomen oppervlakte is maximaal 20m ² De bouwhoogte van de tuinhuisen is maximaal 3,00 meter. Tuinhuisen kunnen worden gefundeerd met een betonnen plaat en zullen verder in hout worden opgebouwd. Stenige materialen kunnen wel voor de bedaking.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD Tot op een diepte van 20m achter de voorgevel, enkel op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwen, kan een tuinmuur worden toegestaan van maximaal 2 meter hoogte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Op alle andere perceelsgrenzen mag enkel een scheiding aangebracht worden in de vorm van draad, draadgaas of levende haag. AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

4. RELATIE MET DE OMGEVING

4.1. UITGESLOTEN DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De delen die niet behoren tot de loten 1 t.e.m. 5 behoren niet tot het landelijk woongebied of zijn al bebouwd en kunnen niet of behoeven niet geordend te worden.	De delen van het perceel 789 ^E die niet behoren tot de loten 1 tot en met 5 worden uit de verkaveling gesloten.

4.2. HET NEMEN VAN TOEGANG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De straatbomen voor de verkaveling staan in een strak ritme. Weliswaar ontbreekt er één voor lot 3. Het is aangewezen dit ritme te behouden en zelfs te versterken.	De toegangen tot de percelen dienen zo te worden genomen dat de aanwezige straatbomen kunnen worden behouden. Voor lot 3 zal dit bovendien zo gebeuren dat de ontbrekende straatboom kan worden herplaatst.