

het bouwvolume maakt kwalitatieve woningen mogelijk. Er is geen negatieve impact te verwachten voor de buurgebouwen.

De loten zijn gemiddeld 12,74 m breed en 32,7 lang dus voor halfopen bebouwing zijn de loten geschikt qua breedte. De voorgevels zijn 2 x 9,74 meter en er is een vrije zijtuinstrook van 3 meter breed.

Visueel-vormelijk sluit het nieuwe volume aan bij de omliggende woningen en zal het geheel een eenvormig materiaalgebruik hebben.

Het bodemreliëf wordt zo veel mogelijk gerespecteerd.

Er moeten meer gedetailleerde gegevens aan de voorschriften worden toegevoegd om ze maximaal af te stemmen op de reeds bestaande verkavelingsvergunning en eventuele onduidelijkheden te vermijden. Meer bepaald, zoals vermeld in de voorwaarden, aanvullingen moeten aan de voorschriften worden toegevoegd of aanpassingen moeten aan de voorschriften worden uitgevoerd.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag deels in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarden / lasten:

Onderstaande aanvullingen moeten aan de voorschriften worden toegevoegd of aanpassingen moeten aan de voorschriften worden uitgevoerd.

1.1.a

Hoofdbestemming hoofdgebouw(en): 1 woonegelegenheid per kavel en dus geen meergezinswoningen.

Gezien het niveauverschil ten opzichte van de voorliggende weg en de bouwkavels is het verplichtend één garage per woning te voorzien in het hoofdgebouw.

1.1.b

Nevenbestemming hoofdgebouw(en): Functies complementair aan wonen bedragen max. 50 % van de oppervlakte van één bouwlaag.

2.1.b

Inplanting

De voorbouwlijn, dit is de voorgevel, is gelegen op 12 meter uit de aslijn van de weg ter plaatse van de perceelscheiding tussen lot 3a en lot 3b.

Voor de bouwlaag met vloerplas +/- op niveau van de straat bedraagt de bouwdiepte 11,5 meter vanaf de voorbouwlijn.

Voor de bouwlaag met vloerplas +/- op niveau van de achterliggende tuin bedraagt de bouwdiepte 16 meter vanaf de voorbouwlijn.

Het hellend dak wordt opgebouwd als volgt: voorzijde op de voorbouwlijn, achterzijde op 11,5 meter van de voorbouwlijn, noklijn evenwijdig met de straat, nok niet hoger dan nok van de woning nummer 27 = 11 meter boven het peil van de as van de weg.

Vrijblijvende zijgevels zijn gelegen op 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen.

In de zijtuinstroken geldt een volledig bouwverbod.

2.1.c

Bouwvolume

Het vloerpeil van de onderste bouwlaag ligt maximaal 60 centimeter boven het peil van de as van de weg.

2.1.d

Verschijningsvorm

Gevelmaterialen zijn vrij te kiezen voor de eerst op te richten halfopen bebouwing, gevelmaterialen voor de tweede halfopen bebouwing zijn vastgelegd door de eerst opgerichte constructie.

Dakvorm: volgens de bovenvermelde voorschriften

Materialen dak: vrij te kiezen voor de eerst op te richten halfopen bebouwing, materialen dak voor de tweede halfopen bebouwing zijn vastgelegd door de eerst opgerichte constructie.

3.1

Reliëfwijzigingen en beplantingen

Bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten maximaal bewaard blijven en mogen niet gekapt of geveld worden onder een stedenbouwkundige vergunning

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

IN DE ZITTING VAN 21 AUGUSTUS 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. § 2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§ 3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief

Verkavelingsvoorschriften

zie voorwaarden
vergunning

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.</p> <p>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.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>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> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie</p> <p>3° de complementaire functie vormt geen hinder voor de normale woonkwaliteit</p>

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen met beperkte verhardingen. De tuinen moeten hoofdzakelijk uit groenaanplantingen bestaan.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing' te ontwikkelen.	Een halfopen bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor de hoofdgebouwen en aanliggende bijgebouwen vastgesteld.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 16m gemeten vanaf de voorbouwlijn.</p> <p>De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 11.5m vanaf de voorbouwlijn.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bouwhoogte: Kelderverdieping (straatniveau) + gelijkvloers (tuinniveau) + zadeldak</p> <p>De kroonlijsthoogte is maximaal 5.61m t.o.v. de nulpas van de kelderverdieping met uitzondering van de 4.5m zone op het gelijkvloers zoals aangegeven op het verkavelingsplan, in deze zone is slechts 1 bouwlaag toegestaan met een maximale hoogte van 5m t.o.v. de nulpas van de kelderverdieping.</p> <p>De nulpas van de kelderverdieping moet hoger liggen dan het straatniveau.</p> <p>De nokhoogte mag niet hoger zijn dan de nokhoogte van de linker bestaande woning (Donkerstraat 37)</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moet er binnen de kavel een samen horend geheel gevormd worden</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Vrij te kiezen.</p> <p>DAKVORM: Zadeldak</p> <p>Vrij te kiezen binnen het bouwvolume door de eerste bouwer. De tweede bouwer volgt dezelfde richtlijnen (profiel, kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling) als de eerste.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN LOSSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Met losstaande bijgebouwen worden al de gebouwen bedoeld buiten de zone van het hoofdgebouw en aanliggende bijgebouwen.</p>	<p>Binnen de zone van de achtertuin mag een tuinberging opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element) .Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal.</p> <p>De tuinbergingen dienen gekoppeld te worden waardoor deze op de perceelgrens gebouwd worden, mits goedkeuring van de 2 partijen. Indien geen akkoord moeten de tuinbergingen op 2m van de perceelsgrens worden geplaatst.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen worden beperkt om het zicht te bewaren.</p>	<p>De hoogte mag niet meer dan 3.20 m bedragen met een maximale oppervlakte van 12m²,</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</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 inrit is maximaal 3m breed aan de rooilijn.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het terrein heeft aan de voorkant een steile talud.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan ter hoogte van het bouwvolume en voor de voorbouwlijn</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en opritten mogen voorzien worden uit waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, omrand door groenaanleg.</p> <p>Het overige gedeelte van de tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien het groene karakter moeten afsluitingen uitgevoerd worden met groenaanplantingen.</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties kunnen steeds beperkingen uitgevoerd worden in de hoogte.</p>	<p>Op de perceelgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>draadafsluitingen: maximale hoogte 2,00m</p>