STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET BIJSELLEN VAN DE VERKAVING

2023108372 ***Honsemsestraat 60-62***

1 VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.1 HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in woongebied met landelijk karakter en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.2 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 of vrij beroep, 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 m².

2 VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.1 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op elke kavel kan één woongebouw worden opgericht met de eigen residentiële aanhorigheden.	Oorspronkelijk voorschrift: Op elke kavel kan één woongebouw worden opgericht met de eigen residentiële aanhorigheden. Het gebouw wordt in open verband opgericht. Nieuw voorschrift: De twee eengezinswoningen worden in halfopen bouworde opgericht.

2.1.2 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor de hoofdgebouwen vastgesteld.	Oorspronkelijk voorschrift: De bouwlijn ligt op 10m uit de wegas. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op minimaal 4m van de zijdelingse perceelgrens. Nieuw voorschrift De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een minimale afstand van 3m van de zijdelingse perceelsgrens, zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.

2.1.3 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt binnen het concept 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 concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leef kwaliteit van de aangrenzende te schaden.	Oorspronkelijk voorschrift: De bouwdiepte bedraagt max. 15m op straatniveau en max. 12m op de verdieping. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 4m +/- 1,50m. De helling der dakvlakken ligt tussen 30° en 45°. Nieuw voorschrift: De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 6,5m t.o.v. het maaiveld en/of maximaal 6m ten opzichte van het vloerpeil. De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers maximum 15 meter en op het verdiep 12 meter. De dakhelling is vrij te kiezen: alle dakvormen zijn toegelaten binnen het maximaal volume van een hellend dak van 45°.
De aangebouwde bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	Aangebouwde bijgebouwen achter de woning moeten binnen de voorziene bouwzone op het verkavelingsplan vallen.

2.1.4 MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven. Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten bij het wettelijk kader.	Oorspronkelijk voorschrift: De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen; geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten. In geval van gegroepeerde constructie moeten de schouwen minstens 2 m verwijderd blijven van de voorgevel. Tevens kan er op de gemene perceelsgrens, waarop de gemene muur staat, deze muur worden doorgetrokken tot 3 m voorbij de achtergevel en over een maximale hoogte van 2,50 m. Nieuw voorschrift: De woningen worden opgericht en afgewerkt in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de verkaveling een samenhangend geheel vormen. Alle soorten zonnepanelen en/of zonneboilers op de daken zijn toegelaten, cfr. het vrijstellingsbesluit.

3 NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande 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. Uitgangspunt: een minimum aan grondverzet Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein, behoudens voor de aanleg van een terrasverharding en de noodzakelijke toegangen tot de woning. Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn mag wel genormaliseerd worden op het voorliggende weg peil en de nieuwe dorpel, ten behoeve van de toegangen tot de woning. Toegangswegen tot de woningen en opritten dienen gekoppeld te worden op de gemeenschappelijke perceelgrens. Ondergrondse garages onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

3.2 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de op- en afritten. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. De Provinciale en Gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Oorspronkelijk voorschrift: Achter de woning, en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30 m2 worden aangebracht. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden; deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Nieuw voorschrift: Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Er mag slechts 1 inrit worden voorzien per woning naar het openbaar domein met een maximale breedte van 4m en deze dient gekoppeld te worden op de gemeenschappelijke perceelgrens. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Een eventueel terras moet achter de woning en aansluitend ermee worden aangelegd. Er kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 40 m². 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. 40 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3.3 INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van terras en tuinpaden Er kan maximaal 1 bijgebouw worden geplaatst	Oorspronkelijk voorschrift: Het bijgebouw kan ook dienstig zijn als autostalplaats en berging. De maximale oppervlakte bedraagt 30 m2. De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt 2,5 m. Het bijgebouw wordt opgericht op 22 m van de bouwlijn voor het hoofdgebouw en op minimaal 2 m van de perceelsgrens. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. Nieuw voorschrift: Het bijgebouw wordt in de achtertuin ingeplant op minimaal 1m van de zijdelingse perceelsgrens en op 1m van de achterste perceelgrens.

	Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens. De oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 40m² bedragen. Het bijgebouw mag maximaal 1 bouwlaag bevatten en moet worden opgebouwd met kwalitatieve materialen. In de zijtuin mogen er geen constructies worden opgericht. Deze dient bouwvrij te blijven.

3.4 AFSLUITINGEN

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Om de privacy te garanderen kunnen over een beperkte afstand houten panelen geplaatst worden.	Oorspronkelijk voorschrift: De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte. Tussen de rooilijn en de achtergevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80m hoogte. Nieuw voorschrift: De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2 m hoogte met één horizontale betonplaat van maximum 0,40 m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte. Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van twee meter, met een maximale lengte van 15 meter per zijdelingse en achterste perceelsgrens, opgericht ter afsluiting van een goed, en in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw is toegelaten. De panelen worden niet ter hoogte van de voortuin geplaatst.