

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling

VERK2019/00016

Ligging: Eindhovensebaan 72, 74, 76 en 78
Kadastraal: afdeling 2, sectie A, nr(s) 13N, 16F, 16G, 19D, 8A
Aantal loten: 4 loten bestemd voor ééngezinswoningen in open bebouwing (loten 1 tot en met 4). Lot 5 wordt uit de verkaveling gesloten gelet op de ligging deels in agrarisch en deels in bosgebied

Gevoegd bij de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 27 januari 2020 inzake de verkavelingsvergunning

Op bevel:

R. Verheyen
Algemeen directeur

J. Dalemans
Voorzitter

1. Algemene bepalingen

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving . Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant . Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.
1.1.3. Het parkeren van wagens (bewoners en bezoekers) dient op het eigen terrein opgelost te worden.	Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende parkeren bij woongebouwen. Een oprit kan ook als parkeerplaats aanzien worden maar dit mag er niet toe leiden dat de volledige voortuin wordt verhard.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaal, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: - openbaar domein - omliggende kavels
1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.	Materiaalgebruik: kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.
1.2.3. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	Bestemming bijgebouwen: complementair aan residentiële hoofdbestemming. zoals (tuin)berging, garage, carport. Volume: 1 bouwlaag.
1.2.4. Kleinere constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen. Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken
1.2.5 Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die : - Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd, - Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.

1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.3.1. De hoofdbestemming: grondgebonden ééngesinswoningen. Ook zorgwoningen zoals omschreven in VCRO zijn toegestaan.	Hoofdbestemming: grondgebonden ééngesinswoningen met inbegrip van zorgwoningen
1.3.2. Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.	Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.
1.3.3. Voortuinen: Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.	Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone

1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.4.1. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.
1.4.2. In de voorziene zijtuinstroken kunnen geen constructies aanvaard worden.	In de zijtuinstroken zijn geen constructies toegelaten.
1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen: - het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.	Bouwen op of tegen de perceelsgrens: - Met akkoord van de buur
1.4.4. Oriëntatie – privacy: Bij de inplanting van de woningen en de inrichting van het terrein dient optimaal gebruik gemaakt van de bezonning. Hierbij mag de privacy of de bezonning van de aanpalende buur niet geschonden worden. De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende.	Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy

1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
1.5.1. De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.	Maximaal behoud van het bestaande groen. Op het bouwaanvraagplan dienen groenelementen die gekapt en aangeplant worden, aangegeven te worden.
1.5.2. Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen. Betonplaten zijn verboden.
1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Landschap en omgeving mogen niet aan kwaliteit inboeten als gevolg van de voorgestelde ingreep; het bestaande reliëf en de reeds aanwezige groenelementen dienen maximaal behouden te blijven. Het gaat om een vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Maximaal behoud bestaande reliëf. Bij om het even welke reliëfwijziging, zal steeds maximaal rekening dienen gehouden te worden met de peilen van de aanpalende percelen.
1.5.4. Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Inritten dienen beperkt tot een minimum. De bijzondere en algemene voorwaarden zoals opgelegd in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer zijn van toepassing. De toegangen dienen geclusterd te worden per 2 bouwloten (1+2 en 3+4). Tegen de middelste perceelsgrens wordt slechts één gemeenschappelijke toegang van max. 7m toegestaan conform dienstorder MOW/AWV/2012/16, rekening houdend met de op het openbaar domein aanwezige hindernissen. Ondergrondse garages zijn <u>niet</u> toegestaan tenzij te verantwoorden vanuit de omgeving of vanuit het bestaande reliëf.
1.5.5. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.

2. Bijzondere bepalingen

2.1. HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voor de definitie van "zorgwonen" wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel grondgebonden eengezinswoningen (1 woning per kavel) met inbegrip van zorgwoningen zijn toegelaten. Woningopsplitsing is niet toegestaan.
2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.	Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.

2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.2.A. Typologie/bouwvorm Het bouwvolume heeft 4 volledige vrijblijvende open gevels. Bouwverbod in de zijtuinstrook.	Open bebouwingen met verplichte bouwvrije zijtuinstroken.
2.1.2.B. Inplanting Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	De voorgevel: - op 17,85 m uit de as van de weg, zoals voorzien op het verkavelingsplan De vrijstaande gevels : - op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens, en op minimaal 4,74 m van de zijdelingse perceelsgrens ter hoogte van voetweg 22 (lot 2). - zoals voorzien op het verkavelingsplan
2.1.2.C. Afmetingen 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 concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.	Bouwdiepte (te meten vanaf de voorbouwlijn): - op het gelijkvloers maximaal 17 m; - op de verdieping maximaal 10 m bij hellend dak, maximaal 12 m bij plat dak (ramen in zijgevels op de verdieping binnen de eerste 10 m gemeten vanaf de voorbouwlijn) ; De meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden. Bouwhoogte: - maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte maximaal 6,00 m bij hellend dak, maximaal 6,50 m bij plat dak.

	Nokhoogte maximaal 11,00 m. De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. bestaand maaiveld gemeten t.h.v. de voorbouwlijn. Vloerpeil gelijkvloers: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn, maximaal 0,40 m hoger ten opzichte van het peil van de voorliggende weg. Dakvorm: vrij te kiezen, doch in harmonie met de omgeving.
--	---

2.1.2.D. Materialen 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 evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Zonnepanelen zijn toegelaten binnen het wettelijk kader.	Gevelmaterialen: duurzame en kwalitatieve materialen, passend binnen de bebouwde omgeving. Dakmaterialen: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat
--	--

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
De kavel is voldoende ruim om vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin toe te staan.	Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan in de achtertuinstrook.
De bestemming dient complementair te zijn aan de residentiële hoofdbestemming van het hoofdgebouw. Wonen en nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.	Vrijstaande bijgebouwen: - enkel bergplaats, tuinhuis, dierenhok, poolhouse, garage, carport, tuinserre, ... - woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.2.2.A. Inplanting Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw ingeplant. Deze constructies in de achtertuin dienen zoveel mogelijk ondergebracht te worden in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Vrijstaande bijgebouwen: - 3,00 m van de achterste perceelsgrens - 2,00 m van de zijdelingse perceelsgrens - tegen de perceelgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s) Aantal constructies in de tuin tot minimum beperken.

2.2.2.B. Typologie/bouwvolume De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Bouwhoogte: beperkt tot 1 bouwlaag Dakvorm: vrij te kiezen Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.
2.2.2.C. Afmetingen Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen: 40 m ²
2.2.2.D. Materialen Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	Materiaalgebruik: duurzame en kwalitatieve materialen, in harmonie met het hoofdgebouw. Indien de oppervlakte van het bijgebouw minder dan 30 m ² bedraagt, kan het in hout uitgevoerd worden. Indien de oppervlakte meer bedraagt, dient het bijgebouw uitgevoerd te worden in materialen conform het hoofdgebouw. Betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten.

2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Bindend gedeelte
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	Voortuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden. Zijtuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden. Achtertuin: zie artikel 2.2. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden. Het stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin en zijtuin.

2.3.2. Verhardingen

Toelichting	Bindend gedeelte
Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven. Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Zie ook artikel 2.3.1. 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 mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.3.3. Afsluitingen

Toelichting	Bindend gedeelte
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen. In de voortuinstrook: - Afsluitingen op de rooilijn: maximumhoogte van 0,5 m. - In de achteruitbouwstrook: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. De eerste 3 m vanaf de rooilijn dient de hoogte beperkt te worden tot 0,5 m omwille van de verkeersveiligheid. Zijdelingse perceelsscheidingen, vanaf voorbouwlijn: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Omwille van de privacy kan vanaf de achtergevel over een beperkte lengte ander materiaal (metselwerk, hout) toegestaan worden, max. hoogte 2 m, max. lengte 10 m. Betonplaten zijn verboden.