

9. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. 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.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen (maximaal één per lot), 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>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 (diensten en vrije beroepen p.22 RUP) 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 met een totale maximale vloeroppervlakte van 80 vierkante meter.</p> <p>3° de complementaire functie is enkel toegelaten op het gelijkvloers. (p. 22 RUP)</p> <p>Handel en horeca zijn niet toegelaten. P. 22 RUP</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen enkel kunnen dienst doen als tuinberging.</p>	<p>Het bijgebouw kan enkel dienst doen als tuinberging. Garages in de tuinzone of de zijdelingse bouwvrije strook zijn niet toegelaten.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkeveling wordt bewust geopteerd voor een gemengde indeling en gerichtheid van de tuinzones. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële en vooral groene karakter van de verkeveling te waarborgen.</p> <p>Verspreid over de verkeveling worden publieke parkeerstroken (langsparkeerstroken) voorzien dienstig als tweede parkeerplaats bij de woningen en voor de bezoekers van de wijk.</p> <p>Tevens werd hiervoor een gezamenlijke parkeerzone voorzien die groen ingekleed dient te worden.</p>	<p>Private tuinen en waar aangeduid openbare groenzones.</p> <p>Afgebakende parkeerstroken.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkeveling wordt gekozen om 4 type woningen te voorzien. De geclusterde woningen zijn half-open bebouwingen twee-aan-twee gespiegeld tov. elkaar.</p> <p>Verder zijn er nog de typische woontypologiën van open-halfopen-gesloten bebouwing aanwezig om een divers straatbeeld in deze verkeveling mogelijk te maken.</p>	<p>Zone Clusterwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Half-open bebouwing met geschakelde overdekte carports. - Gespiegeld twee-aan-twee met een verharde semi-private ruimte voor de toegang voor gemotoriseerde voertuigen. - De woningen worden geschakeld zoals weergegeven op het verkevelingsplan & hebben per cluster van 4 woningen een uniform karakter volgens een moderne architectuur. <p>Zone Open-Halfopen-Gesloten bebouwing: Eengezinswoningen in gesloten, halfopen en open bouwvorm.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de woningen verschilt volgens de typologie.	<p>Op het verkevelingsplan wordt telkens de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.</p> <p>Voor de geclusterde woningen dient er per 4 woningen dezelfde bouwdiepte vastgelegd te worden. Dit wordt bepaald door de eerste indiener van een ontvankelijke stedenbouwkundige aanvraag voor één van deze 4 woningen.</p> <p>Voor de gesloten bebouwingen is de bouwbreedte verplicht te volgen.</p> <p>Het volgen van de voorbouwlijn is verplicht voor alle loten.</p> <p>Voor de loten 21 t.e.m. 34 moet de tuinzone minimum 10 meter zijn. De voorbouwzone bedraagt 5 meter.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het maximale en minimale bouwvolume wordt vastgelegd per kavel, met bijhorende bepalingen omtrent aansluiting met aanpalende kavels.	<p>GABARIT ZONE GECLUSTERDE WONINGEN Bouwhoogte minimaal 5 meter / maximaal 7 meter Maximum 2 bouwlagen. P. 24 RUP</p> <p>GABARIT ZONE OPEN/HALFOPEN/GESLOTEN BEBOUWING Bouwhoogte minimaal 5 meter / maximaal 7 meter Maximum 2 bouwlagen. P. 24 RUP</p> <p>UITBOUWEN Uitbouwen aan de voorgevels zijn toegestaan over een diepte van maximum 60cm en op minimum 60cm van de perceelgrenzen.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau en min. 30cm boven het kritische bouwpeil (overstromingsrisico).</p> <p>DAKVORM ZONE GECLUSTERDE WONINGEN. Deze woningen dienen allen van een plat dak voorzien te worden. De eerste aanvrager bepaalt de kroonlijsthoogte per 4 geclusterde woningen.</p> <p>DAKVORM ZONE OPEN/HALFOPEN/GESLOTEN BEBOUWING De dakvorm is hier vrij. Bij gekoppelde bebouwing bepaalt de eerste aanvrager de kroonlijsthoogte en dakvorm, deze dient door de aansluitende aanvrager</p>

	<p>gevolgd te worden en hetzelfde profiel te volgen over een breedte van min. 3m.</p> <p>OVERDEKTE CARPORTS BIJ GECLUSTERDE WONINGEN</p> <p>De half-open-bebouwing van de telkens met 4 geclusterde woningen dienen een door-de-verdieping-overdekte open carport te hebben die aan elkaar geschakeld zijn. Een tussenwand van max. 2m lengte kan tussen beide carports voorzien worden, min. 1m verwijderd van de bouwlijn.</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 originele architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN CLUSTERWONINGEN</p> <p>Vrij te kiezen uit volgende duurzame materialen: gevelsteen, crepi, niet herbruikt hout of zichtbeton. De kleuren dienen licht en neutraal te zijn: van wit tot medium-donker qua helderheid. Bv. lichtgrijs, licht bruingrijs, enz...</p> <p>De per 4 geclusterde woningen dienen allen exact dezelfde gevelmaterialen te gebruiken, waarbij de eerste aanvrager deze materialen bepaalt.</p> <p>GEVELMATERIALEN ANDERE WONINGEN</p> <p>Vrij te kiezen uit volgende duurzame materialen: gevelsteen, crepi, niet herbruikt hout of zichtbeton. Voor gekoppelde bebouwing dienen alle gekoppelde eenheden exact dezelfde gevelmaterialen te gebruiken, waarbij de eerste aanvrager deze materialen bepaalt.</p> <p>DAK-MATERIALEN</p> <p>Vrij te kiezen uit duurzame materialen.</p> <p>OVERSTROMINGSVRIJ BOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen openingen in de constructies onder het kritische bouwpeil +10cm - Ondergrondse garages en kelders zijn niet toegelaten uitgezonderd overstroombare kruipkelders

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de tuinzone. Inpandige garages zijn toegelaten en verplicht in de zone van de geclusterde woning (door-de-verdieping-overdekte staanplaatsen).	Enkel bijgebouwen conform het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is' zijn toegelaten.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De maximale bouwhoogte van het bijgebouw dient de beantwoorden aan de voorschriften hieromtrent zoals opgelegd in het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is'.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Dit wil zeggen dat ze dezelfde kleur en architecturale stijl moeten hebben als het hoofdgebouw, maar dat ze wel in materiaal mogen verschillen.

2.3. 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.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de eigen tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een hellend terrein met zijn historisch gegroeide afwatering.</p> <p>De aanleg van de verschillende zones binnen de verkaveling houdt daar rekening mee. Reliëfwijzigingen binnen individuele kavels zijn niet wenselijk.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan per kavel om een gemakkelijke toegang tot de woning mogelijk te maken. Enkele waterhinder voor de aanpalenden moet vermeden worden en op eigen terrein opgelost worden.</p> <p>De voorziene reliëfwijzigingen in de groene zones zijn voorzien voor overtollig water te kunnen bufferen en langzaam te laten infiltreren.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling om zoveel als mogelijk het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden, behalve de strikt noodzakelijke toegangspaden en een terras van max. 30m². De bouwvrije zijdelingse stroken, evenals de volledige achtertuin dient met groen aangelegd te worden.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en het bijgebouw.</p> <p>Voor elke woning mag de verharding tot aan de verkavelingsweg worden aangelegd over een breedte van 3,50 meter</p> <p>Alle deze verhardingen dienen waterdoorlatend te worden aangelegd.</p> <p>Buiten deze toegangen en terrassen dienen de tuinen aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>De verhardingen in de openbare groenzones en de gezamenlijke parkeerzones dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>De inrichting van de openbare groene ruimtes maakt deel uit van het dossier wegenisaanleg en wordt in overleg uitgewerkt en na oplevering overgedragen aan de gemeente.</p>	<p>Enkel bijgebouwen conform het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is' zijn toegelaten.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de beperkte oppervlakte van sommige tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>AARD Binnen de zone van de geclusterde woningen dienen alle perceelgrenzen afgesloten te worden met draadafsluitingen die begroeid worden. Op de andere kavels mogen enkel groene scheidingen toegelaten worden onder de vorm van hagen of een open groene draadafsluiting.</p> <p>Achter de bouwzone van elke kavel met half-open-bebouwning (ook de geclusterde woningen) mag wel een tuinmuur gebouwd worden op de gemeenschappelijke perceelgrens, mits onderlinge toestemming en niet verder dan 2m dan de toegelaten bouwzone.</p> <p>AFMETINGEN Tuinmuur, hagen en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter</p>

10. MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkevelingsaanvraag voor 34 kavels voor open, half-open en gesloten bebouwing rond een openbaar domein met woonefkarakter.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: RUP KOUTERMAN

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het RUP KOUTERMAN is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften "Zone voor woonproject", "Zone voor zorgcampus", "Zone voor sociaal woonproject" en "Zone voor park".

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkeveling is de afwerking van een binnengebied nabij de kern van Alken. Het is een deel van deze grote woonenclave met een bijzonder hoog voorzieningenniveau in een straal van 400 meter: winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, ...), onderwijs (kinderopvang, kleuters, lagere school en humaniora) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, bossen, ...).

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is momenteel onbebouwd. Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties, behalve aan de zuidzijde waar een bomenrij voorkomt (knotwilgen). Deze bomenrij wordt behouden in het verkevelingsontwerp.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKEVELINGSCONCEPT

De verkeveling is tweeledig opgevat met enerzijds een zone met geclusterde woningen rond een groen vrijetijds-plein en anderzijds een woonstraat met gedeeltelijke aansluiting op een park dat uitgewerkt wordt als een groene overstroombare zone van de Kleine Herk. Bewoners en omwonenden van de verkeveling zullen gebruik kunnen maken van deze groene zones als verlenging van hun eigen privétuinen. Tevens bieden deze zones paden voor langzaam verkeer dewelke het mogelijk maken om de omliggende gebieden te bereiken. Deze vrije publieke ruimtes in dit verkevelingsconcept zijn mogelijk gemaakt door te werken met 5 'clusters' van 4 dicht bij elkaar gebouwde woningen met elk hun kleine groene privé-buitenruimte. Zo is er een verscheidenheid aan typologie van woningen nl. de meer geclusterde woningen en de combinatie met de meer typische woonstraat (met open-halfopen- en gesloten bebouwing).

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGTYPLOGIE & SCHAKELING VAN DE WONINGEN

Binnen de verkaveling wordt er gekozen voor een ruim aanbod aan woningtypologie.

- De geclusterde woningen:

Deze 20 woningen zijn twee aan twee geschakeld en gespiegeld zodat er een tussenruimte ontstaat met een semi-privaat karakter. Dit vormt de zone voor gemotoriseerd verkeer, puur gericht op de toegang naar deze vier woningen. De privétuinen van deze woningen zijn dan van elkaar weg gericht, met één deel gericht naar de publieke groenzone en één deel gericht naar de openbare weg.

- Open bebouwing: 7 loten zijn voorzien voor open bebouwing. Ze geven het straatbeeld een open karakter met visuele doorsteken naar de achtertuinen van de omliggende woonstraten.
- Half-open bebouwing: 4 loten zijn geschikt voor half-open bebouwing. Zo wordt er gezorgd voor een verdeelde densiteit aan woningen, waardoor het straatbeeld een variabele gevelaanzicht krijgt met een meer speels karakter.
- Gesloten bebouwing: 1 lot is door insluiting van twee half-open-bebouwingen voorzien voor gesloten bebouwing.

GRAAD VAN PRIVACY

Door de toepassing van voornoemde woningtypologie verkrijgt men een gemengd aanbod van woningen met tuinen in verschillende groottes en schakelingen.

Zo zijn er woningen die door hun inplantingen tuin-aan-tuin gelegen zijn met de woningen van de omliggende straten, maar ook woningen die meer gericht zijn naar de nieuw aan te leggen openbare ruimte. Bij deze laatste loten wordt het mogelijk gebrek aan privé-buitenruimte opgevangen door de verplicht te plaatsen groen begroeide open afsluitingen.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook. Het blijft een openbare, centrale ruimte die plaats zal bieden voor initiatief. Evenementen zijn mogelijk, evenals het oprichten van tijdelijke constructies (tenten e.a.).

De groen ingeklede overstromingszone van de Kleine Herk legt een belangrijke langzaam-verkeersverbinding naar omliggende functies zoals sporthal, kerkhof, manège, ...

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Binnen de verkaveling worden twee groene zones ingericht die de katalysator vormen voor het gemeenschappelijk leven en de buurtwerking. Deze groene zones kennen een variatie aan mogelijkheden en krijgen bewust hoofdzakelijk een doorwaardbare groene verharding zonder al te specifieke invulling en bestemming om de flexibiliteit ervan te onderstrepen.

PARKEERVOORZIENINGEN

De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.

Zo zijn er voor elke woning min. twee parkeermogelijkheden: op de langsparkings op de openbare weg en telkens min. 1 op privédomein.

De kavels met open/halfopen en gesloten bebouwing hebben de mogelijkheid om meerdere parkeerplaatsen te voorzien (op de oprit of inpandige garage..).

De kavels van de geclusterde woningen hebben elk een open overdekte carport voor één parkeerplaats.

WATER

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 principes:

- voor de verhardingen van de openbare ruimte zal het regenwater gedraineerd worden naar de twee groene ruimtes binnen de verkaveling, waar er bekkens zijn door middel van natuurlijke wadi's waar het water in de bodem kan infiltreren
- 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.

NIVEAUVerschillen

Het bestaande reliëf wordt grotendeels gevolgd. Met dat verschil dat er in de groene openbare zones gewerkt zal worden met kuilvormige wadi's teneinde overtollig water tijdelijk te kunnen bufferen en langzaam te laten infiltreren.

GROENVOORZIENINGEN

Er worden twee groene openbare ruimten voorzien in de verkaveling.

VERKEERSAFWIKKELING

De verkaveling vindt zijn aansluiting aan de naburige wegen de Alkerstraat en de Koutermanstraat.

Deze verbindingsweg heeft een meer openbaar karakter dan de woonzone van de verkaveling, gezien er hier verder geen doorsteek meer mogelijk is voor gemotoriseerd verkeer.

Zo wordt deze woonzone ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker, enkel bestemmingsverkeer is mogelijk, het erf is doorkruisbaar voor de voetganger en de fietser en geeft dit langzaam verkeer toegang tot de Koutermanstraat, Alkerstraat en de Rijdreef.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 2ha

34 woonkavels in de verkaveling → 17 woningen / ha

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling is een gedeeltelijke invulling van een volledig binnengebied. Er is een zone voorzien voor een woonzorgcentrum, een sociaal project en nog een woonuitbreidingszone die nog verder ontwikkelt kan worden.

De ontworpen wegen in deze verkaveling geeft toegang tot al deze toekomstige sites.

