

**GEMEENTE OVERPELT - FASE II
VERKAVELING SCHOOLSTRAAT / LEUKENSTRAAT / EIKELWEG**

II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

versie 25/09/2014

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

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 het openbaar domein worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Hierop kan afgeweken worden indien de kavel geen optimale oriëntering kent of omwille van de cultuurhistorische waarde van de inplanting in het kader van zijn omgeving. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte benut wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

1.2 ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren, conform art. 4.3.1 van de Codex R.O..

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, 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 de normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz);
- De andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

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.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.

De vrijstaande 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.

In deze verkaveling dient een moderne en frisse architectuur nagestreefd te worden met een strakke vormgeving en sober materiaalgebruik. Neo-stijlen (pastoriestijl, ..) en rustieke bebouwingwijzen (fermette) zijn niet toegelaten.

1.3 BESTEMMING

Hoofdbestemming: residentieel gebruik. De verkaveling bestaat uit eengezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan ook om sociale redenen, in plaats van een ééngezinswoning, een zogenaamde meergeneratiewoning toegelaten worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning. Uitzondering hierop zijn de woningen voor de sociale bouwmaatschappij welke mogen geconcipeerd worden als groepswoningbouw.

De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.4 INPLANTING

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.

De bebouwbare oppervlakte op de verscheidene percelen is ruim afgebakend zodat losstaande bijgebouwen vermeden kunnen worden en de oppervlakte aan tuin maximaal benut blijft. Losstaande bijgebouwen worden niet toegelaten, tenzij uitdrukkelijk vermeld en aangeduid.

1.5 TERMINOLOGIE

Aaneengesloten bebouwing:

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muur zijn opgericht.

Achterbouw/aanhorigheid:

ondergeschikt volume aan het hoofdgebouw bestaande uit één bouwlaag. Bij bestaande bebouwing doorgaans het volume van de achterkeuken, berging/wasplaats

Achtergevelbouwlijn (achtergevellijn/achterbouwlijn):

lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals die op plan aangegeven kunnen zijn, maar wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

Alleenstaand gebouw of bebouwing:

gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.

Ambachtelijke activiteit/bedrijf:

Bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving terzake, loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 500m² en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen is. Opslagplaatsen van oude metalen, autowrakken en dergelijke zijn geen ambachtelijke bedrijven.

Bebouwingsindex (B/T):

De bebouwingsindex is de verhouding die het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van het perceel of de projectzone.

Bijgebouw (bijbouw):

Vrijstaand opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan de bestemmingszone waar ze zijn opgericht (tuinzone).

Bouwhoogte:

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst/de dakrand.

Bouwlaag:

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De eerste bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse verdieping;
- De tweede bouwlaag met de vertrekken van de eerste verdieping;
- Enz.

Bouwlijn:

Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is of moet worden opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

Bouwstrook:

Strook begrensd door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde voorschriften, voor bouwwerken in aanmerking komt.

Bruto vloeroppervlakte:

Omvattend de gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van alle bovengrondse verdiepingen die voor bewoning in aanmerking komen en zo uitgerust worden. Naast de kelderverdieping wordt ook de dakverdieping waarvan de hoogte kleiner is dan 1.50m niet meegerekend.

Bouwwolume:

Het volume van een gebouw wordt berekend vanaf het maaiveld, met inbegrip van de buitenmuren. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering betreft (vb. wasruimte, berging, stookruimte, ...). Wanneer ondergrondse ruimtes in functie van het wonen worden voorzien, dienen deze wel meegerekend te worden. Voor de zolderruimte geldt hetzelfde principe. Een (deels) in de grond ingewerkte garage is geen gewone kelder en wordt dus wel meegerekend.

Carport:

Overdekte oppervlakte, maar met open/halfopen wanden voor het stallen van een voertuig

Constructie:

Elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Diensten en vrije beroepen:

Onder diensten en vrije beroepen wordt verstaan: gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende activiteiten met een "open deur" karakter of loketfunctie en met een frequent publiek bezoek vb. kantoor, kapsalon, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuersalons, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, ... Vrije beroepen en dienstverlenende activiteiten behorende tot de tertiaire sector behoren mede tot deze categorie.

Garage:

Bijgebouw, carport of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf hetzij een in een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

Gebouw:

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Gesloten bebouwing:

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muur zijn opgericht. De voorbouwgevellijn van een gebouw moet aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw. De uiteinden van een reeks worden afgewerkt als kopgevels. Deze moeten esthetisch verantwoord afgewerkt worden.

Gevelbekroning/kroonlijst:

Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, dakrand, ...).

Half open bebouwing:

Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels. Aan de zijde van de mandelige perceelsgrens moet de voorgevellijn van een gebouw aansluiten bij de voorgevellijn van het aangrenzend gebouw.

Handel:

Onder handel-winkelbedrijf wordt verstaan: het verkopen of aankopen van goederen, gekenmerkt door een "open deur" karakter en frequent publiek bezoek.

Harmonie:

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume vormentaal, materiaal, ...) om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.

Hellend dak:

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die groter is dan 10%.

Hoofdgebouw/hoofdvolume:

Het hoofdgebouw of hoofdvolume betreft het gedeelte van de woning gelegen aan de straat, bestaande uit 2 niveaus. Bij de bestaande bebouwing betreft dit doorgaans het volume met de "(voor)kamer" op het gelijkvloers en de slaapkamers op de verdieping.

Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook van de hoofdgebouwen, maar niet aan deze van de aanhorigheden.

Horeca:

Onder horeca wordt verstaan: hotels, restaurants en cafés.

Kroonlijsthoogte:

De kroonlijsthoogte betreft de hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakrand in geval van een plat dak, hetzij tot aan de bovenzijde van de goot in geval van een hellend dak.

Plat dak:

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%.

Rooilijn:

Grenslijn van het openbaar domein.

Scheidingsmuur:

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Straatbeeld:

Voorkomen van de bestaande bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein.

Terreinoppervlakte:

Is de netto oppervlakte van het betreffende bouwperceel of projectzone, die als basis gebruikt wordt voor het berekenen van de bouwcoëfficiënten.

Tuinzone/achtertuintzone:

de tuinzone wordt bepaald vanaf de achtergevellijn van het hoofdvolume tot aan de achterste perceelsgrens over de gehele breedte van het perceel.

Uiterste grens voor aanhorigheden:

Lijn waarop de zij- of achtergevel van een gebouw voor aanhorigheden, gelijkvloers effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is ook meteen de uiterste grens voor bebouwing. Ze mag niet overschreden worden.

Uiterste grens voor het hoofdgebouw:

Lijn waarop de voor-, zij- of achtergevel van een gebouw/hoofdgebouw effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is ook meteen de uiterste grens voor het hoofdgebouw. Ze mag niet overschreden worden.

Verdieping:

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse verdieping.

Vloerindex (V/T):

Dit is de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw (inclusief vloeroppervlakte van het dakvolume vanaf 1,50m nuttige hoogte) op de totale terreinoppervlakte van het perceel of de projectzone.

Vloeroppervlakte:

De gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van een bouwlaag die voor bewoning in aanmerking komt en zo uitgerust wordt. De vloer/plafondhoogte bedraagt minimaal 1,50m (voor ruimtes onder een dakhelling). De buitenruimtes zoals terrassen worden niet mee in rekening gebracht.

Voorgevelbouwlijn:

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw, hoofdgebouw, is, kan of moet worden opgericht.

Voortuinzone:

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

Wonen:

Verblijven van personen in een- of meergezinswoningen, of/en in de vorm van appartementen of studio's.

Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn, zijbouwlijn):

Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

Zijtuin:

Strook gelegen tussen de zijgevellijn van het hoofdgebouw en de laterale perceelsgrens.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

LOT 1 A

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Lot 1A is een projectzone bedoeld voor groepswooningbouw door een sociale bouwmaatschappij. Het bouwvolume en de inplanting op het perceel dient de open en groene ruimte langs de Schoolstraat te versterken. De projectzone dient in zijn geheel ontwikkeld te worden.		Verplichte woonfunctie. Het richtcijfer voor het aantal te realiseren woningen binnen de projectzone bedraagt 10 woonegelegenheden. Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn niet toegelaten

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.		(Tuin)berging, fietsstallingen

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Lot 1A is bedoeld voor groepswooningbouw. Het bouwvolume en de inplanting op het perceel is bepaald in navolging van de voormalige schoolgebouwen in de straat.</p>		<p>Het gebouw moet een sterke gesloten wand vormen aan de groenzone langs Schoolstraat. Het gebouw moet in relatie staan met het naastgelegen voormalige schoolgebouw. Dit kan door gelijkvormigheid of contrastwerking.</p> <p>De voorgevellijn moet overeen komen met dat van het naastgelegen voormalige schoolgebouw, op 3,20m van de rooilijn aan de ontsluitingsweg. Aan de kopzijden (links en rechts) van de perceelsgrenzen moet een bouwvrije zone van minimum 3,00m worden gehouden. Aan de achterzijde moet er een afstand van minimum 10,00m worden bewaard tussen het hoofdvolume en de achterste perceelgrens.</p> <p>Er wordt een frisse architectuur nagestreefd met een strakke vormgeving en hellende daken. Neo-stijlen en rustieke bebouwingswijzen zijn niet toegelaten.</p> <p>Het volume moet hoofdzakelijk bestaan uit twee bouwlagen. De gekozen materialen dienen aan te sluiten bij de bestaande historische bebouwing in de straat, zowel qua materiaal als kleur. Er moet worden gestreefd naar een heldere materialisatie met zo min mogelijk verschillende materialen en kleuren,</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>		

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>		<p>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.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone</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. 20 m²) en voor noodzakelijke toegangen mits ze afwateren naar de tuin en mits een</p>

overblijft.		<p>onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Inritten moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte als in de breedte.</p> <p>Buiten de verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>
-------------	--	---

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>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.</p> <p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m² per wooneenheid) 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. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen .</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p>

		Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.
--	--	---

LOT 1 B

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Lot 1B wordt voorbehouden voor autostandplaatsen behorende bij de projectzone in lot 1A. Bij de terreinaanleg dient een juiste verhouding gezocht tussen verharde en niet verharde oppervlaktes.</p> <p>De bestrating mag niet in asfalt uitgevoerd worden, maar in bijvoorbeeld een klinkerverharding of grasdallen.</p>		<p>Aanleg voor autostandplaatsen; al dan niet in combinatie met tuinbergingen en/of fietsenstallingen, in de daarvoor aangeduide zone.</p> <p>Daarbuiten dient het lot aangelegd te worden met groenaanplantingen cfr. de groenzone langs Schoolstraat. Dit 'onbebouwd' gedeelte zal bij het openbaar domein worden gevoegd.</p>

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor groenaanleg. In deze zone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.</p>		<p>Autostandplaatsen geïntegreerd in het groen.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN

2.1.A. INPLANTING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van het straatbeeld dient een verplichte perceelsbegrenzing in de vorm van groene haagbeuk van 1m25 hoog geplaatst te worden op de eigendomsgrens.		<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor carports is 3,5m breed, 6,00m diep, de voorbouwlijn valt gelijk met de rooilijn. - Elders op het perceel komt geen bebouwing voor.

2.1.B. BOUWVOLUME

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> - Het bouwvolume bestaat uit een hoofdvolume van 1 bouwlaag. - De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,25m voor de carports/tuinbergingen. Voor deze volumes is een plat dak verplicht.

2.1.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen) die opgaan in de groeninrichting.

2.2. 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.		

LOT 2 t.e.m. 7

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN****1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze percelen zijn bedoeld voor ééngesinswoningen in de vorm van vrijstaande geschakelde woningen met een oost-west oriëntatie en de tuin op het westen. Het hoofdvolume wordt haaks op de straat bepaald. Om meer wandvorming te creëren worden de woning geschakeld door een ondergeschikt volume (carport).</p> <p>Het opzet is doorzonwoningen te creëren met de leefruimte gericht op zowel de westelijk gelegen tuin als de oostelijk gelegen voortuin. In functie van het straatbeeld en de privacy dient een verplichte perceelsbegrenzing in de vorm van groene haagbeuk van 1m25 hoog geplaatst te worden op de rooilijn.</p>		<p>Verplichte woonfunctie. Max. één woning per kavel.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EN AANHORIGHEDEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten:</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bijgebouwen wordt verstaan 'losstaande bijgebouwen'.		(Tuin)berging

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor tuinen. Ook de voortuinzone dient maximaal groen gehouden te worden in functie van het tuinwijkarakter van de wijk.		Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN**2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN BIJGEBOUWEN****2.1.A. TYPOLOGIE**

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Deze percelen zijn bedoeld voor ééngewoning in de vorm van vrijstaande geschakelde woningen met een oost-west oriëntatie en de tuin op het westen. Het hoofdvolume wordt haaks op de straat bepaald. Om meer wandvorming te creëren worden de woning geschakeld door een ondergeschikt volume (carport). Het opzet is doorzonwoningen te creëren met de leefruimte gericht op zowel de westelijk gelegen tuin als de oostelijk gelegen voortuin. In functie van het straatbeeld en de		- Geschakelde bebouwing – schakelen is verplicht

privacy dient een verplichte perceelsbegrenzing in de vorm van groene haagbeuk van 1m25 hoog geplaatst te worden op de rooilijn.		
--	--	--

2.1.B. INPLANTING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze percelen zijn bedoeld voor ééngesinswoningen in de vorm van vrijstaande geschakelde woningen met een oost-west oriëntatie en de tuin op het westen. Het hoofdvolume wordt haaks op de straat bepaald. Om meer wandvorming te creëren worden de woning geschakeld door een ondergeschikt volume (carport).</p> <p>Het opzet is doorzonwoningen te creëren met de leefruimte gericht op zowel de westelijk gelegen tuin als de oostelijk gelegen voortuin. In functie van het straatbeeld en de privacy dient een verplichte perceelsbegrenzing in de vorm van groene haagbeuk van 1m25 hoog geplaatst te worden op de rooilijn.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - De percelen hebben een breedte van min. 12,60m en een diepte van min. 27,17m. - Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een hoofdvolume over twee bouwlagen onder de kroonlijst een ondergeschikt, gelijkvloerse volume met één bouwlaag. - De bebouwbare zone voor het hoofdvolume wordt bepaald op 3,20m van de rooilijn. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 12,00m. De bouwbreedte bedraagt verplicht 8,00m. De voorbouwlijn dient verplicht aangehouden. - De woningen worden geschakeld door middel van een ondergeschikt volume in de vorm van een carport/tuinberging. De voorgevel daarvan moet verplicht volledig open zijn. De zone voor carports is 4,06m breed, 6,00m diep, de voorbouwlijn springt 4,50 m terug tov de voorbouwlijn van het hoofdgebouw. De voorbouwlijn dient verplicht te worden aangehouden. De volledige breedte tussen de hoofdgebouwen moet worden bebouwd, zodat effectief wordt geschakeld. Schakelen is verplicht. - De gevels op de (noordelijke) perceelsgrens (lot 3-7) worden uitgevoerd als gesloten gevels. Voor lot 2 kunnen lichten en zichten toegestaan worden in de noordelijke gevel. - Elders op het perceel komt geen bebouwing voor tenzij een beperkte tuinberging (cfr. algemene bepalingen, V. terreinaanleg, kleinere constructies).

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> - Het bouwvolume bestaat uit een hoofdvolume van verplicht 2 bouwlagen. - De max. bouwhoogte op het gelijkvloers wordt bepaald op 3,25m (verplichte hoogte) voor de carports/tuinbergingen. Voor deze volumes is een plat dak verplicht.

		<ul style="list-style-type: none"> - De max. kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 6,25m, gemeten tussen het maaiveld en de bovenzijde van de dakgoot. De maximale nokhoogte bedraagt 10,20m. - De dakvorm van het hoofdgebouw (volume over 2 niveaus) is verplicht een zadeldak. - De dakhelling dient begrepen te zijn tussen 35 en 45°.
--	--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>In de verkaveling wordt een moderne, hedendaagse architectuur nagestreefd. De gebruikte materialen dienen te getuigen van duurzaamheid en een kwaliteitsvol uitzicht (zie algemene bepalingen).</p> <p>Ten behoeve van het straatbeeld wordt de het materiaalgebruik (aard en kleur) van de hoofdvolumes strikt bepaald. Voor de hoofdvolumes worden volgende materialen gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevels: <ul style="list-style-type: none"> o baksteen o standaardformaat o één kleur o kleurenpalet rood, bruin. - Hellende daken: <ul style="list-style-type: none"> o keramische pannen o één kleur o kleurenpalet rood, zwart <p>Ten behoeve van het straatbeeld wordt de vorm, het uitzicht en het materiaalgebruik van de carports/tuinbergingen strikt bepaald. Voor de carports worden volgende materialen gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De structuur dient uitgevoerd in (gegalvaniseerd) staal. - De dakboord dient uitgevoerd te worden in hetzij volkernplaat, hetzij geplooide staalplaat, gemoffeld of gelakt. - De dakrand dient uitgevoerd in aluminium, in een neutrale kleur <p>De carports dienen, naar vorm en uitzicht, te worden uitgevoerd volgens plan in bijlage.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</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. 20 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.		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.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de tuinwijk te bewaren. Verhardingen in de tuinzone dienen tot het minimum beperkt te blijven, zodat een maximale tuinzone overblijft.		<p>Inritten voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zo ver 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).</p> <p>Verhardingen in de achtertuinzone moeten beperkt blijven tot de zone bepaald op 5,00m van de achtergevel van het hoofdgebouw, over de volledige perceelsbreedte.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.		De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal

		<p>geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouw aanvraag.</p> <p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m²) 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. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.</p> <p>De inplanting dient te gebeuren op een afstand van meer dan 1 m van de perceelsgrenzen (niet in voortuinstrook).</p>
--	--	--

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinwijk dient optimaal gevrijwaard te worden.		<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00m) toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>De maximale hoogte van de afsluitingen bedraagt 2,00m voor afsluitingen achter de voorgevellijn en 1,00m voor afsluitingen voor de voorgevellijn.</p>

LOT 1 C

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING

Toelichting		Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Lot 1C wordt voorbehouden in de verkaveling voor de aanleg van een groen plein in functie van de omliggende woningen. Bij de terreinaanleg dient een juiste verhouding gezocht tussen verharde en niet verharde oppervlaktes.</p> <p>De bestrating wordt bij voorkeur niet in asfalt uitgevoerd, maar in bijvoorbeeld een klinkerverharding of gewassen beton.</p>		Verplichte pleinfunctie / groenzone

3. BIJLAGEN

- Aanvraagformulier verkavelingsvergunning
- Eigendomsattest
- Situatieplan, schaal 1/10000
- Plannen
 - Liggingsplan met aanduiding van de te verkavelen gronden, telefooncellen en halten van de openbare vervoersdiensten, schaal 1/2500
 - Overzichtsplan met aanduiding van de te verkavelen gronden, telefooncellen en halten van de openbare vervoersdiensten, schaal 1/2500
 - Liggingsplan nutsleidingen aardgas, schaal 1/2500
 - Liggingsplan nutsleidingen elektriciteit – laag-, midden-, hoogspanning, schaal 1/2500
 - Liggingsplan nutsleidingen telekabel, schaal 1/2500
 - Liggingsplan nutsleidingen openbare riolering, schaal 1/2500
 - Verkavelingsplan, schaal 1/200, met aanduiding van
 - Rooilijnen van de bestaande wegen
 - Breedte, diepte en oppervlakte van de percelen
 - De nummering van de percelen
 - De noordpijl
 - de bebouwing en bouwlijnen

4. VOORZORGSMAATERGELEN INZAKE GRONDVERZET EN BODEMVERONTREINIGING

Attest OVAM

De te verkavelen gronden zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden van OVAM. Hiervan werd de eigenaars een attest bezorgd. Wij verwijzen hierbij naar het schrijven van OVAM dd. 12 februari 2003 (Ref. Ond: 2403B2001-04-02) waarin duidelijk gesteld wordt dat het attest inhoudt dat de eigenaar, huurder of gebruiker vrijgesteld is van saneringsplicht en –kost verbonden aan de hier vastgestelde verontreiniging. Deze vrijstelling blijft bestaan bij eventuele overdracht of verkoop van het perceel.

Ondertussen verzoekt OVAM u aandacht te schenken aan volgende preventieve maatregelen:

- Het grondwater niet gebruiken als drinkwater (voor mens of dier) of voor huishoudelijke doeleinden (bv koken, van groenten, wassen van handen, ...). Het grondwater aanwenden om bijvoorbeeld de auto te wassen of de ramen te poetsen is wel toegelaten;
- Uw handen regelmatig wassen en kinderen aanmoedigen om dikwijls hun handen te wassen;
- Stofvorming in de woning vermijden door:
 - Voeten te vegen
 - Woning te reinigen met water
- Kleuters en kinderen bij voorkeur op begroeide terreinen laten spelen;
- Niet onnodig verontreinigde grond omwoelen. De bodem best afdekken met bijvoorbeeld houtschors, gras of bodembedekkers;
- Geen groenten of fruit kweken in uw tuin;
- Niet roken, tabaksrook bevat immers veel cadmium.

Grondverzet

Bijkomend wensen wij te verwijzen naar Hoofdstuk 10 van het VLAREBO, hetgeen de reglementering bevat welke het grondverzet regelt. Doel van deze wetgeving is bijkomende bodemverontreiniging te vermijden en rechtszekerheid te bieden aan grondverzet. Iedereen, zowel de particulieren als de bedrijven die overgaan tot grondverzet, dienen deze bepalingen te respecteren.

Deze bepalingen houden onder andere in dat indien het volume aan uitgegraven bodem de 250 m³ overschrijdt of indien de uitgegraven bodem afkomstig is van een zogenaamd verdachte grond er eerst moet worden overgegaan tot een onderzoek van de uit te graven bodem (een technisch verslag) dat wordt voorgelegd aan een daartoe erkende organisatie, zoals een erkende bodembeheerorganisatie, een erkende tijdelijke opslagplaats of een erkend grondreinigingscentrum.

Deze organisatie levert op basis van de gegevens uit het technisch verslag een bodembeherrapport af. In het bodembeherrapport wordt de conformiteit van de uitgegraven bodem met de voorwaarden voor het beoogde gebruik geattesteerd.

Hoofdstuk 10 van het Vlarebo is vanaf 1 januari 2004 van kracht. Voor werken die vóór 1 januari aanbesteed en stedenbouwkundig vergund zijn en waarvan de grondwerken vóór 1 april 2004 beëindigd zijn, is de regelgeving pas van kracht vanaf 1 april 2004.