

KAVEL 1

DOSSIER GEMEENTE 2016/16

DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR IN ROOD AANGEPAST
OP 15 SEPTEMBER 2016

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW, VRIJSTAANDE BEBOUWING

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle noodzakelijke voorzieningen zijn in de omgeving aanwezig. De verkaveling is landelijk gelegen tussen het centrum van Itegem en Wiekevorst.</p> <p>De verkaveling is bestemd voor de functie wonen.</p> <p>Zorgwonen wordt toegestaan. Dit betekent gezins de huisvesting van een tweede gezin met een apart huisnummer.</p>	<p>In de verkaveling is 1 eengezinswoning voorzien, open bebouwing eventueel met inbegrip van zorgwonen.</p> <p>Hoofdbestemming is wonen.</p> <p>Bij een beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning) dient de effectieve bestemming als ééngesinswoning aangehouden te worden.</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, zoals kantoorfunctie en vrij beroep, 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 75 400 vierkante meter.</p> <p>3° de complementaire functie is niet verkeersgenererend.</p> <p>4° de complementaire functie bevindt zich op het gelijkvloers niveau.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning: de zogenaamde zorgwoning.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De eventuele bijgebouwen bevinden zich achteraan in de tuin. Het bijgebouw mag geen woonfunctie bevatten, enkel functies complementair aan het wonen.</p>	<p>De bestemming voor de bijgebouwen staat gedefinieerd als garage, berging, poolhouse, tuinhuis.</p> <p>In het bijgebouw mag geen woonentiteit gecreëerd worden.</p>



1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.	Private tuin. Aan de voorzijde van het perceel is er rekening gehouden met een bouwvrije voortuinstrook van minimaal 6m achter de ontworpen rooilijn.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bestaande perceel is in gebruik als tuin Het perceel biedt plaats voor het bouwen van 1 eengezinswoning.	1 eengezinswoning open bebouwing is voorzien.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de strook voor het hoofdgebouw bevindt zich op min. 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen en op minimaal 6m achterde bestaande rooilijn.	VOORGEVELBREEDTE Open bebouwing met een breedte max zoals voorzien op het plan en min. 7 9.77 m. Diepte: max. 17m (min. 8m) Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw weergegeven in een rode kleur. Vorgevellijn op 6 meter uit de bestaande rooilijn. De voorgevel moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte , gemeten vanaf die bouwlijn en ermee evenwijdig.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
2 volwaardige bouwlagen worden toegestaan alsook een eventuele 3 ^{de} bouwlaag onder de hellende dakvlakken.	GABARIT Open bebouwing <i>Schuin dak met hellingen tussen 10° en 60°</i> Het huidige terrein ligt ter hoogte van de bouwlijn ± 0.8m hoger dan de rand van de weg. <u>Kroonlijsthoogte gemeten vanaf het niveau van de rand van de weg</u> tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek) tot op een diepte van 17m: max. 7.3m Nokhoogte: max 11.8m (<u>gemeten vanaf het niveau van de rand van de weg</u>) (boven grondpeil) <i>Plat dak is ook toegelaten over de gehele bouwdiepte of op de uitbouwen</i> VLOERPEIL Het huidige terrein ligt ter hoogte van de bouwlijn ± 0.8m hoger dan de rand van de weg. Het vloerpeil mag max. 0.95m boven het niveau van de rand van de weg komen.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept veel belang gehecht aan de architectuur welke moet passen in het straatbeeld. De stijl van de woning kan zowel traditioneel als hedendaags zijn.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Esthetisch verantwoorde materialen, zowel naar gevel als dakbedekking toe. Sierbepoistering tevens toegelaten als volledige gevelbekleding. Dakbedekking voor de schuine daken: pannen, (kunst)-leien, zink, koper. Zonnepalen worden steeds toegelaten op de dakvlakken.</p> <p>DAKVORM Open bebouwing Hellend of plat dak.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Achteraan in de tuin bevindt zich de zone voor bijgebouwen (zie ontwerp verkaveling). Op het verkavelingsplan is de zone voor bijgebouwen grijs ingekleurd.</p>	<p>Op het perceel mogen bijgebouwen opgericht worden waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceeloppervlakte niet overschrijdt en met een maximale oppervlakte van 75m², op min. 10m achter de voorziene bouwstrook. De gevels dienen ingeplant te worden op min. 3m van de achterste perceelgrens en de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Een houten tuinhuis van 12m² (terrassen en afdaken inbegrepen) is toegestaan achter de woning op min. 5m uit de achtergevelbouwlijn, op min. 2m afstand van de zijdelingse perceelsgrens.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter. Maximale oppervlakte: 75m².</p> <p>Houten tuinhuis: max 12m² Maximale hoogte: 3m</p>	<p>De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen met een plat dak is 3 meter. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw wordt dan beperkt tot maximaal 3m. Indien het bijgebouw wordt afgewerkt met een zadeldak (max. 45°) wordt de maximale nokhoogte op 5m voorzien.</p> <p>Houten tuinhuis: max. 12m² Bouwhoogte: max. 3m</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen moeten een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw en daarom opgetrokken worden in dezelfde materialen als de woning.</p> <p>Houten tuinhuisjes zijn ook toegestaan.</p>	<p>Aanbevolen materiaal voor de bijgebouwen: hetzelfde materiaal als voor het hoofdgebouw. Hout wordt ook toegestaan, ook voor de bijgebouwen binnen de bouwstrook voor bijgebouwen (met een oppervlakte tot max. 75 m²).</p> <p>Materiaal: hout</p> <p>Houten tuinhuisjes mogen opgericht worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met een totale oppervlakte van maximaal 12m², terrassen en afdaken inbegrepen; - met een totale hoogte van maximaal 3 meter; - op te richten op minimaal 22 meter uit de voorgevelbouwlijn, op min. 2 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, op 4m van de linkse perceelsgrens en op 3m van de achterste perceelsgrens. <p>Houten tuinhuisjes tot maximaal 21 m² oppervlakte (nok max. 3 m) kunnen enkel worden aanvaard mits inplanting van bijgebouwen volgens punt 2.2.A.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>M.b.t. de gezondheid, duurzaamheid, stevigheid en schoonheid van gebouwen en hun beveiliging tegen brand gelden de standaardbepalingen.</p>	<p>Bijkomende verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.</p> <p>De voortuinstrook moet hoofdzakelijk met tuinaanleg voorzien worden.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er mogen geen terreinophogingen gebeuren.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verharding beperkt zich tot de normale toegangen tot het gebouw.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn voor de verharding van terrassen toegelaten als ze voldoen aan de gewestelijke verordening van hemelwater.</p> <p>De privé-tuin dient met groen aangelegd te worden.</p>	<p>Noodzakelijke voorzieningen zoals oprit en tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Een zwembad van maximaal 50m² is tevens mogelijk achter de zone voor hoofdgebouwen op min. 2m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen en op min. 5m achter de achtergevelbouwlijn.</p> <p>Terrassen mogen voorzien worden zolang ze voldoen aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Voor de tuinaanleg dient bij voorkeur geopteerd te worden voor de aanplanting van inheems streekeigen plantgoed.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.</p>	<p>Privé-tuin.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op de perceelsgrenzen mag een afsluiting geplaatst worden tot max 2m hoogte.</p>	<p>AARD Draadafsluiting, eventueel met groenopvulling voor meer privacy. Levende haag (mits akkoord van de buur op de perceelsgrens, anders op 50cm uit de perceelsgrens).</p> <p>AFMETINGEN Draadafsluitingen en hagen: maximale hoogte 2 meter</p>

3.5. AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een garage of carport in de bouwvrije zijtuinstroken is niet toegestaan.</p>	<p>Een garage of carport in de bouwvrije zijtuinstroken is niet toegestaan.</p>

