

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel heeft een driehoekige vorm en sluit langs zijn grootste zijde aan bij de bestaande Ninovestraat. Er wordt nieuwe wegenis voorzien enkel dienstig voor bestemmingsverkeer. Verkeersgenererende activiteiten zijn in de verkaveling niet wenselijk en de meeste percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken.</p>	<p>Het betreft een verkaveling van 56 loten, waaronder open, halfopen en gesloten bebouwingen met geïntegreerde garages.</p> <p>Per lot wordt maximaal één eengezinswoning toegestaan. Zorgwoningen zijn toegelaten. Meergezinswoningen zijn toegestaan op de kavelnummers 30,31 en 32. Lot 56 is bestemd voor oprichten van een afzonderlijke garage.</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 op de woonfunctie.</p>	<p>Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 80 m².</p>

1.2 BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle woningbijgebouwen dienen binnen de grafisch aangeduide bouwzone aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig om een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen die mogelijk zijn voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p>	<p>Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p>

1.3 BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Iedere woning beschikt over een privatieve tuin. Door de oriëntering van de ruimtes binnen de woningen kunnen deze maximaal gericht worden naar de privatieve buitenruimte. Binnen deze tuin kan enkel een tuinberging opgericht worden binnen bepaalde afmetingen.</p> <p>Het natuurgebied waarop de verkaveling aansluit is een bepalende factor in de opmaak van de verkaveling, de situering van de wegenis en de afbakening van de bouwzones. Door het aanleggen van wandelwegen, groenzones met speelmogelijkheden en waterpartijen wordt de verkaveling verbonden met het achterliggende gebied.</p> <p>Verspreid over de verkaveling worden publieke parkeerstroken voorzien dienstig voor de bezoekers van de wijk en de bewoners van de verkaveling.</p>	<p>Private tuinen bij de eengezinswoningen en waar aangeduid gemeenschappelijke groenzones. Afgbakende parkeerstroken</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om een mengeling aan te bieden van halfopen en gesloten bebouwingen, met bijkomend enkele open bebouwingen.	Eengezinswoningen in gesloten, halfopen en open bouwvorm. Meergezinswoningen in gesloten en open bouwvorm op de hiervoor aangeduide kavels.

2.1.B INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale bebouwbare oppervlakte op het terrein wordt vastgelegd voor alle kavels.	Op het verkavelingsplan wordt de bouwbreedte en bouwdiepte voor het hoofdgebouw binnen iedere kavel grafisch vastgelegd. Deze maten geven de maximale bebouwbare oppervlakte weer. Voor de gesloten bebouwingen is de bouwbreedte verplicht te bebouwen. Het volgen van de voorbouwlijn is verplicht voor alle loten.

2.1.C BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het maximale en minimale bouwvolume wordt vastgelegd per kavel, met bijhorende bepalingen omtrent aansluiting met aanpalende kavels. Doordat er een marge mogelijk is in bouwdiepte en -hoogte zal er een gevarieerde ritmiek mogelijk zijn binnen afgelijnde marges.	VLOERPEIL Maximum 0.30 meter boven het straatniveau, tenzij de aansluiting met bestaande aanpalende constructies een afwijkende hoogte noodzakelijk maakt. Minimaal 15 cm boven het aanliggende straatniveau. GABARIET Kroonlijsthoogte minimaal 3 meter en maximaal 6,50m, gemeten vanaf de dorpel van de gelijkvloerse verdieping tot aan de snijlijn van voorgevel met hoofddak. Uitbouwen op de voorgevel zijn toegestaan over een diepte van maximum 60cm en op minimum 60cm van de perceelsgrenzen. Uitzondering wordt hier gemaakt voor de kavels 31 en 32 bestemd voor meergezinswoningen, waar uitbouwen tot 1m toegestaan zijn op voor- en achtergevels. Op kavel 30, eveneens bestemd voor meergezinswoningen, zijn op de voorgevel uitbouwen toegelaten tot 60 cm op de voorgevels en 1m op de achtergevels. DAKVORM De hoofdvolumes van de woningen zullen een zadeldak hebben met een helling tussen de 15° en 45°, waarbij de nok evenwijdig met de straat verloopt. Het is hierbij echter toegelaten is om gedeelten van het hoofdgebouw (tot max 35%) te voorzien van een plat dak. (uitzondering voor lot 56 dat volledig met plat dak mag voorzien worden) Er zal steeds op toegezien worden dat de aansluiting van de vrijstaande gevelvlakken van de aanpalende gebouwen in degelijke en harmoniserende materialen afgewerkt wordt. Uitbouwen in de dakvlakken zijn toegestaan over maximaal 50% van de gevelbreedte. Dakterrassen zijn toegestaan over maximaal 50% van de gevelbreedte.

AANSLUITING

In een bouwblok van meerdere eengezinswoningen in halfopen en/ of gesloten bouwvorm die afzonderlijk worden opgetrokken, zal de eerst vergunde woning bepalend zijn voor kroonlijsthoogte en dakhelling van het voorste dakvlak van de andere woningen. De dakvlakken dienen hierbij niet noodzakelijk in hetzelfde vlak te liggen.

2.1.D VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat een groot deel van de woningen gebouwd zullen worden door de SHM Denderstreek, zal de verschijningsvorm van een groot aantal gebouwen in dezelfde stijl liggen en zal er een homogeen karakter van de bebouwing tot stand komen. Het is de bedoeling om het residentieel karakter van de wijk in de materialen van de bebouwing tot uitdrukking te laten komen.	<u>GEVELMATERIALEN</u> Vrij te kiezen uit gevelsteen, natuursteen, pleisterwerk, dakbekledingsmaterialen of hout. Combinaties van deze materialen zijn toegestaan. Er dient bij aanpalende woningen gestreefd te worden naar de realisatie van een harmonieus geheel.

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw, binnen de maximale afmetingen van de bouwzone per kavel. De oprichting van bijgebouwen maakt het mogelijk om de woning beter te oriënteren op het terrein en specifieke accenten toe te voegen. De bijgebouwen dienen wel volledig aangebouwd te worden aan het hoofdgebouw.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen niet afzonderlijk aangegeven. Voor het hoofdgebouw kunnen geen bijgebouwen opgericht worden.

2.2.B BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een beperking op de bouwhoogte van de bijgebouwen dient opgelegd omdat de hoofdgebouwen beeldbepalend dienen te zijn.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is beperkt tot 3m en bedraagt minimaal 2.2 m.

2.2.C VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is vanzelfsprekend dat de bijgebouwen in dezelfde stijl als de hoofdgebouwen opgetrokken worden vermits ze er een onlosmakelijk deel van uitmaken.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater dient uiteraard gevolgd te worden.</p> <p>De mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen en zonneboilers wordt verleend voor alle kavels.</p>	<p>Alle verhardingen rond gebouwen en in tuinzones dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen met uitzondering van de privatieve terrassen die dusdanig dienen aangelegd te worden dat ze afwateren in de aanpalende tuin mist daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren op de daken van de hoofd- en of bijgebouwen is toegestaan en niet afzonderlijk vergunningsplichtig.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het terrein is sterk hellend. De aanleg van de verschillende zones binnen de verkaveling houdt daar rekening mee. Reliëfwijzigingen binnen individuele kavels zijn niet wenselijk.</p>	<p>Belangrijke reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Teneinde de koppeling van de woningen mogelijk te maken zullen beperkte reliëfwijzigingen toegestaan worden in zoverre deze aanpassingen mogelijk maken om de woningen zo goed mogelijk op het natuurlijke terrein te laten inpassen.</p>

3.2 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling om het landschappelijk waardevolle karakter van het gebied te bewaren en te ondersteunen door het groene karakter van de wijk te benadrukken. Gezien de beperkte oppervlakte van de individuele kavels is het dan ook belangrijk om verhardingen in de tuinzones zoveel mogelijk te verbieden. De achtertuinen dienen met groen aangelegd te worden. De verhardingen binnen de openbare groene ruimtes zijn waterdoorlatend opgevat.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt te blijven tot de bouwzone voor hoofd- en bijgebouwen. Ook een eventueel terras dient zoveel mogelijk binnen deze strook aangelegd te worden. De terrasverharding mag een maximale diepte van 3m hebben achter of naast de bouwzone naargelang het type kavel en oriëntatie. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, oprit en toegang naar woningen mogen voorzien worden. Buiten de bouwzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen met uitzondering van de hierna beschreven inrichtingselementen..</p>

3.3 INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groen karakter van de tuinen dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>De inrichting van de openbare groene ruimtes maakt deel uit van het dossier wegenis aanleg en wordt in overleg uitgewerkt en na oplevering overgedragen aan de gemeente.</p>	<p>Binnen de zone van privatieve tuinen mag een tuinberging opgericht worden met een maximale oppervlakte van 10m² op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). De inplanting kan mits akkoord van de aanpalende op de perceelsgrens gebeuren, zoniet dient een afstand van 2m vrijgehouden te worden. Materiaalgebruik: dezelfde materialen als het hoofdgebouw of hout. De totale hoogte mag niet meer dan 3,5m bedragen.</p> <p>Ter hoogte van de meergezinswoningen aan de oostzijde van het project mogen fietsenbergingen opgericht worden aanhorig aan deze entiteiten, volgens de grafisch weergegeven afmetingen. De totale hoogte mag hier eveneens niet meer dan 3,5m bedragen.</p>

3.4 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te kunnen garanderen</p>	<p><u>AARD:</u> Achter de bouwzone kan over een maximale diepte van 2m achter de achtergevel een tuinmuur toegestaan worden, opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Langs de achterste en verdere zijdelingse perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden onder de vorm van hagen of een draadafsluiting.</p> <p><u>AFMETINGEN:</u> Tuinmuren, draadafsluitingen en hagen: maximale hoogte 2 meter</p>