
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving en het nabijgelegen handels- en dienstencentra van de stad Ninove. Er 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	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: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen onder de vorm van een afzonderlijke autobergplaats of een bijkomende tuinberging binnen de grenzen van de private tuinzone.	Afzonderlijke autobergplaats in de voorziene zone volgens het grondplan ontwerp. Bijkomende tuinberging binnen de grenzen van de private tuinzone.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tot de niet bebouwde gedeelten behoren: - bouwvrije zijdelinge stroken ; - zone voortuinen ; - zone toegang tot LOT 1 & 2 vanaf de N8 - Private tuinzones ;	De private tuinzones en de bouwvrije zijdelingse stroken (met uitzondering van de bouwvrije strook die toegang geeft tot de achterliggende bijgebouwen) in te richten met groenelementen. Zone toegang vanaf de N8 te verharderen om toegang te bieden tot de loten 1 & 2. De voortuinstrook kan voorzien in bijkomende parkeermogelijkheden.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdend met de bestaande ruimtelijke context is gekozen voor alléénstaande ééngezinswoningen met bouwvrije zijdelingse stroken.	Alléénstaande ééngezinswoningen met bouwvrije zijdelingse stroken van minmaal 3,00 meter. De bouwvrije zijdelingse strook tussen LOT 2 en de privatieve geveldelen tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens van het kadastrale perceel nr. 417 H bedraagt minimaal 4,00 meter (conform de overeenkomst met de eigenaar – de heer Noël Noerens).

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting te voorzien zoals weergegeven op het grondplan ontwerp.	Inplanting van de bouwzones – 8,00 meter achter de geldende rooilijn van de voorliggende Brakelsesteenweg – N8. De bouwdiepte op de gelijkvloerse woonlaag bedraagt maximaal 15,00 meter, op de verdieping maximaal 12,00 meter.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdend met de toenemende eisen op gebied van isolatie en energieprestatie is een kroonlijsthoogte van maximaal 6,50 meter te verantwoorden.	GABARIT Kroonlijsthoogte minimaal 4,50 meter / maximaal 6,50 meter VLOERPEIL Max. 0,35 meter boven straatniveau of het geldende maaiveldpeil.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hedendaagse woningbouw. Platte daken zijn toegelaten binnen de hedendaagse tendens van compact bouwen.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Zowel hellende daken als platte daken zijn toegelaten.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen onder de vorm van een afzonderlijke autobergplaats in de aangeduide zone van het grondplan ontwerp. Afzonderlijke tuinberging binnen de grenzen van de private tuinzone.	Afzonderlijke autobergplaats in te planten tussen de achtergevel van het hoofdvolume en minimaal 2,00 meter van de grenslijn van de 4,00 meter brede erfdienstbaarheidzone van overgang (evenwijdig aan de achterste perceelsgrens van de loten 1 & 2 – met een maximale oppervlakte van 60 vierkante meter. De afzonderlijke autobergplaatsen van de loten 1 & 2 worden gekoppeld opgericht tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. De voorbouwlijn van de eerste goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning is bepalend voor de bouwzones bijgebouwen van de loten 1 & 2. Een bijkomende tuinberging binnen de grenzen van de private tuinzone op minimaal 1,00 m van de perceelsgrens of grens van de 4,00 meter brede erfdienstbaarheidszone van overgang – en op minsten 4,00 meter van de achtergevel van het hoofdvolume - met een maximale oppervlakte van 40 vierkante meter.

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 kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

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 of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zwak hellend terrein vanaf de straatzijde naar de achterste perceelsgrens toe.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, met uitzonderingen van egaliseringswerken rondom de nieuwe gebouwen en binnen de private tuinzone.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen tot een minimum beperken en voorzien van voldoende groenaanleg.	Verhardingen blijven beperkt tot opritten, parkeervoorzieningen, en noodzakelijke toegangspaden omringd door voldoende groenaanleg.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijkomende tuinberging binnen de grenzen van de private tuinzone.	Tuinberging binnen de grenzen van de private tuinzone (zie bepalingen bijgebouwen).

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een voldoende hoge graad van privacy te garanderen dienen de perceelsgrenzen op voldoende wijze afgesloten te worden.	AARD Materialiseren van de perceelsgrenzen d.m.v. draadafsluitingen of haagstructuren. AFMETINGEN Draadafsluitingen en haagstructuren: maximale hoogte 2,00 meter.