

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

+ kavelpaspoorten

VERKAVELING 'MANHEUVELS'

V 2088

GEEL 1^e AFDELING SECTIE I nrs. 1011, 1012, 038A, 1041, 1042, 1043B, 1045B, 1045C, 1046A, 1046B, 1047C, 1047L, 1047M, 1047N, 1052E, 1057C, 1058M, 1058S, 1063B, 1064E, 1065Z, 1066B, 1067E en 1068D

Verkaveling 'Manheuveld'

Te Geel, binnenbouwblok tussen de Manheuveld, Bel, Sint-Antoniussstraat en Veltjesstraat op de percelen kadastraal gekend Geel 1^{ste} afdeling Sectie I met kadastrale nrs. 1011, 1012, 038A, 1041, 1042, 1043B, 1045B, 1045C, 1046A, 1046B, 1047C, 1047L, 1047M, 1047N, 1052E, 1057C, 1058M, 1058S, 1063B, 1064E, 1065Z, 1066B, 1067E en 1068D.

De netto oppervlakte van de verkaveling heeft betrekking op een gebied 3ha54a99ca (binnen de contouren van de verkaveling).

Het totaal aantal woningen is 43 grondgebonden ééngezinshuizen.

De maximale brutovloerindex : $V/T=0.4$

De maximale bebouwbare terreinoppervlakte is 6712 m^2 $B/T = 6712\text{m}^2 / 35499\text{m}^2 = 0,18$

12514 m^2 (of 35 %) wordt in de vorm van wegenis, fiets- en voetpaden, waterbuffer en streekeigen groen na aanleg ingelijfd bij het openbaar domein.

Gemiddelde woondichtheid is 12,1 won/ha.

Deel 1: Algemene bepalingen

Onderhavige algemene principiële uitgangspunten kunnen aangevuld en/of beperkt worden door het kavelpaspoort.

Bij eventuele tegenstrijdigheid gelden de voorwaarden van het kavelpaspoort.

1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Elke wooneenheid bezit een maximale woonkwaliteit en dient over een buitenruimte te bezitten met voldoende bezonning. Bovendien dient elke woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht te worden.

Bindende bepalingen

Elke wooneenheid dient inzake inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel te vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context van de directe omgeving en de terreinbezetting in ogenschouw genomen.

Om een zo groot mogelijke privacy in de achtertuinen te verzekeren binnen de percelen van de verkaveling, en gelijktijdig een zo efficiënt mogelijk grondgebruik te voeren, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Daar waar de oriëntatie een sterke impact heeft op de belevingswaarde en de bezonning van de privatieve delen of de beeldwaarde van het openbaar domein kunnen bevorderd afwijkingen worden toegelaten. Binnen het kavel streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaand reliëf, de oriëntatie, enz....

1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de kenmerkende elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan bewust en positief worden afgeweken, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en de kenmerkende elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw moet in elk geval aangepast zijn aan de schaal van de omgeving.

Bindende bepalingen

Architecturale uitstraling

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier het landelijke karakter binnen de vooropgestelde woondichtheid ondersteunen.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden, rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, de buitenaanleg, enz.
- De belendende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)
- De andere woning van het bouwblok in geval van half open bouwvormen

Bij gekoppelde bebouwing wordt het gabarit vastgelegd, zoals bepaald in de kavelfiche van het betreffende lot.

De carports dienen standaard uitgevoerd te worden met een plat of een gebogen dak, enkel in het kader van een gemotiveerde bouwaanvraag en mits akkoord van de stedenbouwkundige ambtenaar kan hiervan afgeweken worden. Dit evenwel in overleg met de stedenbouwkundig

ambtenaar.

Daken

Geïntegreerde dakuitbouwen zijn toegelaten mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak: steeds toegelaten
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak: enkel toegelaten bij vrijstaande bebouwing
- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.

Plaatsing van oprichting:

- op 0,40 meter uit de snijlijn van het voorgevelvlak met het voorste dakvlak
- op minimum 1 meter afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel

Afmetingen:

- maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 meter per dakkapel en een onderlinge afstand van ten minste 2 meter;
- maximumhoogte: de nokhoogte van de dakkapel is maximum 2/3 van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

Dakterrassen in het dakvolume :

De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2m.

Materialisatie

Er wordt voor de materialisatie bij voorkeur gekozen voor een

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken

baksteenarchitectuur die de eigenheid van Geel ondersteunt en kenmerkend is voor de beeldbepalende gebouwen in de omgeving.

Door de zichtbaar blijvende zijgevels op de perceelsgrenzen af te werken in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels wordt de beeldwaarde versterkt en wordt het gevoel van onafgewerkte gehelen voorkomen.

Door de bijgebouwen te ontwerpen en er architecturaal een geheel mee te laten vormen wordt een sterke architecturale samenhang vooropgesteld die de beeldwaarde ondersteunt.

Er wordt naar maximale integratie van zonnepanelen gestreefd zodat ze als een logisch onderdeel van het bouwvolume over komen.

worden uit materialen die qua uitzicht en kleur duurzaam, esthetisch en constructief 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.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

De bijgebouwen in de vorm van garage en/of berging moeten qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.

De bijgebouwen bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Schotelantennes zijn niet toegelaten voor zover ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.

Gevelmateriaal:

Alle gevels worden afgewerkt in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, zichtbeton, natuursteen, slidings of metaal op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.

Dakmateriaal:

Roofing of EPDM voor platte daken en pannen, (kunst-)leien, zink, koper, zonnepanelen voor schuine dakvlakken. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter.

Om de beeldwaarde op het volledige lot in de hand te houden worden de vrijstaande constructies steeds in relatie tot het hoofdvolume op het lot bekeken. De vormgeving en afwerking van de vrijstaande constructies wordt in samenhang met de materialiteit van het hoofdgebouw en de interactie met de tuinaanleg, als een geïntegreerd onderdeel van het bouwkavel bekeken.

1.3 Bestemming

Toelichtende bepalingen

In functie van het overwegende woonkarakter in de directe omgeving is een andere bestemming hier niet gewenst. Enkel in ondergeschikt verband kan hierop een afwijking worden toegelaten.

Vrijstaande constructies

De vrijstaande constructies moeten complementair en ondergeschikt zijn aan het residentiële hoofdvolume en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de vorm van residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden.

De functie-invulling van de bijgebouwen moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming

Nevenbestemming

De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel 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. De nevenbestemming wordt over een oppervlakte van maximum 50% van het gelijkvloers toegelaten. Horeca wordt niet toegestaan.

1.4 Inplanting

Toelichtende bepalingen

Het hoofdvolume wordt zo ingeplant op het bouwkveld dat de woonkwaliteit van zowel de woning op het kavel als van de aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

Bindende bepalingen

Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur

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 verzekeren van de woonkwaliteit en de privacy op de percelen binnen de verkaveling en de ondersteuning van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de randen van het openbaar domein

Het hoofdvolume wordt ingepland binnen het bebouwingsvlak zoals aangegeven op het kavelpaspoort. De voorgevel is altijd gelegen voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn.

Bijgebouwen zijn toegelaten tot een maximum oppervlakte van 40m² in de achtertuin of in de voortuin van de kavels 24 tem 27 en 33 tem 35 waar de zongerichte voortuinstrook ingericht kan worden als leeftuin.

Bouwen op de perceelsgrens

Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op de perceelsgrens, in de hiervoor voorziene zone, mits goedkeuring van de aanpalende eigenaar.

1.5 Terreinaanleg

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

De afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op het eigen kavel en het belendende kavel.

De uniforme haagbeplanting ondersteunt het groene karakter van de omgeving en de verankering van de loten in de directe omgeving.

Afsluitingen

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (streekeigen hagen, gegalvaniseerde draad met klimop of dergelijke,...) met max. hoogte van 2,00m. bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Weerbestendige houten elementen of een muur in hetzelfde metselwerk als het hoofdgebouw (uitsluitend bij gekoppelde bebouwing) zijn toegelaten vanaf de achtergevelbouwlijn om de privacy te garanderen en dit op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormen met de woning.

Betonplaten, metalen- of PVC panelen en metalen hekwerk worden niet toegelaten. Eveneens is het verboden om een half- of ondoorzichtige doek te bevestigen tegen een toegelaten afsluiting. Specifieke voorschriften met betrekking tot afsluitingen per kavel worden verder gedetailleerd op het kavelpaspoort.

Daar waar de zone voor tuinen grenst aan het openbaar domein wordt een uniforme haagaanplanting verplicht om het groene karakter van de verkaveling en de ruimtelijke samenhang te ondersteunen.

Bij het verlenen van de bouwvergunning wordt het type haagbeplanting dat dient aangepland te worden gespecificeerd. Deze haag worden aangeplant binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning.

In de haag op de rooilijn wordt een doorgang tot de garage (vaste inrit) voorzien zoals is weergegeven op het kavelpaspoort. Een hoge haag op de

Reliëfverschillen worden tot een minimum beperkt.

Deze kleine constructies zijn toegelaten om in de tuin; onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein; de eigenaars in de mogelijkheid te stellen om kleinvee te houden en groenten voor eigen gebruik te kweken. Ook zijn constructies als ondersteuning voor private buitenruimte mogelijk zoals constructies voor kinderen (zandbak, zwembadje, trampoline,...) ook de inpassing van een klein zwembad, een buitenjacuzzi of – sauna zijn mogelijk binnen deze kleine constructies in zoverre dit niet strijdig is met de bijzondere bepalingen van de zone voor achtertuinen.

rooilijn kan enkel wanneer de woning zich achteraan op het perceel situeert, zodat de privacy van de voortuin gegarandeerd kan worden. Dit wordt verder gespecificeerd op het kavelpaspoort.

Reliëf

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg mag het bestaande reliëf gewijzigd worden om de aansluiting met het nieuw aan te leggen openbaar domein binnen de verkaveling te realiseren. Deze reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in het ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het grondverzet en de wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. De laatste 3m van het perceel, palend aan de tuin van een bestaande woning, zullen nooit aangehoogd worden.

Kleine constructies

Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, serre, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

1.6 Zone voor parkeren

Toelichtende bepalingen

Elk lot beschikt over een overdekte standplaats voor een auto. Er is gestreefd om telkens een 2^{de} voertuig te kunnen stallen op privaatdomein.

Op het openbaar domein zijn 17 publieke parkeerplaatsen voorzien.

De zijtuinstroken:

De carport of garage maakt een ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel uit van het bouwvolume en sluit perfect aan naar bouwhoogte, kroonlijst en gevelafwerking op de luifel of carportconstructie op het belendende lot.

Bindende bepalingen

Per lot is er één vaste inrit voorzien, zoals ingetekend op het verkavelingsplan en de kavelfiches.

Loten 1 tem 35 en 41 tem 43 dienen minstens één parkeerplaats te voorzien in de zone voor carport/garage zoals weergegeven op het verkavelingsplan en de kavelfiches. Op de kavelfiches is aangegeven welke loten 2 parkeerplaatsen moeten voorzien.

Inrichting

De zijtuinstrook, gelegen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn mag volledig verhard worden i.f.v. het inrichten van een parkeerplaats.

Aansluitend aan het hoofdgebouw op het desbetreffende lot mag in een soortgelijke architectuur één carport of garage aangebracht worden voor het overdekt stallen van een wagen op de plaats aangeduid op het verkavelingsplan.

De materiaalkeuze van de geschakelde carports of garages worden op elkaar afgestemd per geschakeld volume of worden in samenhang met het hoofdgebouw op het betreffende lot gematerialiseerd.

Het dak van de carport of garage wordt uitgevoerd in de vorm van een plat dak of een licht gebogen dak. Enkel indien een kwaliteitsvol ontwerp wordt voorgelegd en mits goedkeuring van de stedenbouwkundig

ambtenaar kan hiervan afgeweken worden.

1.7 Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan en het kavelpaspoort op de verkavelingsvoorschriften.