

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Voor de woningen gelegen aan de Trekschurenstraat zijn verkeersgenererende activiteiten ongewenst en de grootte van de percelen leent zich voor een residentieel gebruik. Voor de percelen gelegen aan de Overmerelaan bestaat er de mogelijkheid om het gelijkvloers, onder welbepaalde voorwaarden, in te richten als handel of kantoorfunctie. Deze complementaire functie kan enkel gekoppeld worden met een tuingebonden woning.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit wil zeggen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ één bijkomende wooneenheid voor familie tot de 3° graad ▪ binnen de normaal gehanteerde en gebruikelijke voorwaarden (o.m. inplanting, bouwvolume, afwerking,...) ▪ in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd ▪ de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid ▪ de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning ▪ de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen <p>In deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term "ééngesinswoning".</p> <p>Voorzieningen voor 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ééngesinswoningen • meergeneratiewoning <ul style="list-style-type: none"> - <u>verklarende nota</u> rond beoogd gebruik en de familiale relatie moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden • zorgwoning <ul style="list-style-type: none"> - er dient een <u>motivatiemotiva</u> bijgebracht te worden waaruit deze functie duidelijk blijkt.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Loten 1 tot en met 5, gelegen aan de Trekschurenstraat: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. - Er dient een <u>motivatiemotiva</u> opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden. • Loten 6 tot en met 8, gelegen aan de Overmerelaan: De volgende nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zijn toegelaten: vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), etc... mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. - de complementaire functie wordt steeds gekoppeld met een tuingebonden woning. Er is geen maximale oppervlakte vastgelegd voor de complementaire functie, dit moet blijken uit een evenwichtig ontwerp. - Er dient een <u>motivatiemotiva</u> opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden;

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit</p> <p>Stallingen voor huisdieren kunnen enkel toegestaan worden in functie van de huiskavel (geen handel of dgl.) – <i>er dient een motivatiemotiva bijgebracht te worden die het specifiek gebruik en de omvang van de stalling ondubbelzinnig omschrijft.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Loten 1 t.e.m. 5 : vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan (met uitzondering van kleinere constructies, zoals kippenhok, hondenhok, tuinhuisje met een maximum totale oppervlakte van 12m²) • Loten 6 t.e.m. 8 : vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan als stockage, berging en garage in functie van het hoofdbouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="842 212 1010 239">• Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE (BOUWVORM°)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen eventueel constructies aanvaard worden. Deze schakelelementen kunnen enkel dienen als berging of garage horende bij de woonfunctie. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt</p>	<ul style="list-style-type: none">• Loten 1 t.e.m. 5 : geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen of gesloten bebouwing). Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok. Deze bouwvorm kan gecombineerd worden met naar vorm, volume inplanting ondergeschikte schakelelementen. Langs de open zijgevel wordt een ondergeschikt volume voorzien dat een schakel kan vormen met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits er voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in de hiernaast staande toelichting.• Loten 6 t.e.m. 8 : Open bebouwing met al of niet met naar vorm, volume en inplanting ondergeschikte schakelelementen. De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Langs één of beide zijgevels wordt een ondergeschikt volume voorzien dat een schakel kan vormen met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar indien er voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in de hiernaast staande toelichting.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<ul style="list-style-type: none">• de voorgevel : minimaal 5 m en maximaal 7 m achter de rooilijn.• Adviezen van Administratie Wegen en Verkeer, NMBS, Scheepvaart, brandweer,... moet nageleefd worden.• Schakelvolumes dienen min. 2m naar achter geplaatst t.o.v. de voorgevellijn van het hoofdgebouw.• Terrassen op de verdieping moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume en moeten voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., ▪ de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • vloerpeil: <ul style="list-style-type: none"> - max. 0.3m boven het straatniveau • bouwdiepte : <ul style="list-style-type: none"> - <u>op de verdieping</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 12m in alle andere gevallen - <u>op het gelijkvloers</u> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. - Schakelvolumes: max. 10m • bouwhoogte : <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 bouwlagen - Kroonlijsthoogte / dakrand : voor de loten 1 t.e.m. 5 : max. 6m50 en voor de loten 6 t.e.m. 8 max 7m50 (gezien de eventuele handelsfunctie op het gelijkvloers hier dient te kunnen beschikken over een grotere vrije hoogte). - gelijkvloerse uitbreiding : max. 4.00m - Schakelvolumes : max. 3.50m - Rekening houdend met de bijkomende voorschriften opgelegd door ELIA, hierbij gevoegd. • dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> - vrij binnen de grenzen van een volume gevormd door 2 bouwlagen met een voorgeschreven kroonlijsthoogte en een symmetrisch zadeldak van 45° - bij geschakelde bebouwing in één bouwblok : Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften : <ul style="list-style-type: none"> * dakvorm : zadeldak voor het hoofdvolume * dakhelling : 45° * kroonlijsthoogte : 6,50 m. - gelijkvloerse uitbreiding: plat - Schakelvolumes: plat. • oppervlaktes : <ul style="list-style-type: none"> - alle wooneenheden dienen te voldoen aan de minimumnormen opgelegd door de sociale huisvestingsmaatschappij (VMSW) • Terrassen op verdieping: <ul style="list-style-type: none"> - Te voorzien binnen het maximaal toegelaten bouwvolume.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Gevelmaterialen:<ul style="list-style-type: none">- Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.• dakbekleding:<ul style="list-style-type: none">- vrij• Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.• Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. Bij aansluiting op de bestaande aangrenzende constructies worden de zichtbaar blijvende geveldelen eveneens afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels - kleur overeen te komen met de buur. Een afwerking als wachtgevel (snelbouw of dergelijk) kan enkel indien:<ul style="list-style-type: none">- tegenbouw gegarandeerd is,- er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar en- er een <u>motivatiemotiva</u> wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de bijgebouwen 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.</p> <p>Binnen de voorziene achtertuintenstroken kunnen, tegen de perceelsgrenzen eventueel constructies aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting:</p> <ul style="list-style-type: none">de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie. Plaatsing tegen de perceelsgrens kan enkel indien deze laatste geen gegrond bezwaar indient.	<ul style="list-style-type: none">Op 1m van de perceelsgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...)OfTegen de perceelsgrens volgens de voorwaarden gesteld in de toelichting.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan het hoofdgebouw en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p>	<ul style="list-style-type: none">bouwhoogte :<ul style="list-style-type: none">één bouwlaagkroonlijst of dakrand max. 3.0 mnokhoogte max. 4.5mdakvorm: vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume.totaaloppervlakte :<ul style="list-style-type: none">Max. oppervlakte van 12m² voor de loten 1 t.e.m. 5 en max. 55 m² voor de loten 6 t.e.m. 8 en max. 1/5 van de tuinzone (gemeten vanaf de achtergevellijn).

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw</p>	<ul style="list-style-type: none">Gevelmaterialen:<ul style="list-style-type: none">Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...)De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen – kleur en materiaal overeen te komen met de buur.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en de bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.	Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

3.2. INRITTEN en VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p> <p><i>Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving, de veiligheid, de waterhuishouding en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Er dient een motivatienota bijgebracht te worden die de voorgaande punten verantwoord.</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• 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. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.• Alle verhardingen dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.• Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt te worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover 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, de rest van het terrein dient niet- overrijdbaar afgesloten te worden. Voor handel of vrije beroepen kan hiervan op gemotiveerde wijze afgeweken worden.• Inritten naar ondergrondse garages mogen zich enkel in de voor- en zijtuinstrook bevinden. Ze mogen over de eerste 5m vanaf de rooilijn een maximale helling hebben van 4%.

3.3. BESTAANDE GROENELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Al de groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.	<ul style="list-style-type: none">• Er zijn geen hoogstammige bomen en houtwallen aanwezig op het terrein.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <ul style="list-style-type: none">• de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen gegronde bezwaar indient.	<ul style="list-style-type: none">• Aard<ul style="list-style-type: none">- Groenaanplanting- Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn. Enkel vanaf de achtergevellijn en tot een max. lengte van 10m. <i>Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.</i>• Hoogte:<ul style="list-style-type: none">- Voor de voorgevellijn: max. 1m- Achter de voorgevellijn: max. 2m

