

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij de verkavelingsvergunning VK/13/2015 . Deze bepalingen hebben voorrang op het verkavelingsplan.

Aanvrager: READ-VAN ASBROECK, Albert I-laan 44 , 1800 Vilvoorde
Ligging perceel: Waversebaan 5, 7, 9, 11, 13A, 13B, 15A en 15B 1982 Elewijt

1. HOOFDGEBOUWEN

1.1 BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eén ééngesinswoning per kavel, met inbegrip van zorgwoningen - Complementaire bedrijvigheid binnen de dienstensector is toegelaten voorzover ze ondergeschikt is aan de woonfunctie en de normale woonfunctie in de omgeving niet in het gedrang brengt

1.2 TYPOLOGIE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door een mengvorm van open, halfopen en gesloten bebouwing.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De woningen worden in halfopen verband opgericht.

1.3 INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Deze voorschriften zijn conform de gemeentelijke bouw- en</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De bouwlijn van de woning bevindt zich op een afstand van de rooilijn

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij de verkavelingsvergunning VK/13/2015 . Deze bepalingen hebben voorrang op het verkavelingsplan.

verkavelingsverordening.

Van deze maten en inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewenst ritme.

zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. Uitsprongen op de bouwlijn zijn niet toegelaten, zowel op de gelijkvloerse verdieping als op de eerste verdieping.

- Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.
- Op lot 5 kan aan de linkerzijde van het hoofdgebouw een aangebouwd bijgebouw worden voorzien binnen de zone die aangeduid is op het verkavelingsplan.
- De vloerplas van de woning dient zich te bevinden boven het peil van de boordsteen of het midden van de weg, indien geen boordsteen. Het niveau dient te liggen tussen 50cm en 10cm boven de boordsteen voor gelijkvloerse vertrekken.

1.4 BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Deze voorschriften zijn conform de gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening. Omdat er binnen eenzelfde verkaveling gestreefd wordt naar eenvormigheid kan van deze maten niet afgeweken worden.	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw telt maximaal twee woonlagen. - De bouwdiepte bedraagt max. 15m op de gelijkvloerse verdieping en max. 12m op de eerste verdieping, inclusief dakterrassen - De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt min. 4,5m en max. 6,5m. - Het aangebouwd bijgebouw op lot 5 telt maximaal 1 bouwlaag. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3m. - Bij halfopen bebouwingen dient het gabarit van de aanpalende

dienst: Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij de verkavelingsvergunning VK/13/2015 . Deze bepalingen hebben voorrang op het verkavelingsplan.

bebouwing, of de eerst vergunde woning, ter hoogte van de gemene perceelsgrens te worden gevolgd.

1.5 VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Minstens 80% van het hoofddak moet hellend zijn. Hiervan kan enkel afgeweken worden indien er geen duidelijke lijn meer terug te vinden is in de dakvorm van de woningen in de onmiddellijke omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> - Er zijn minimaal twee hellende dakvlakken aanwezig waarvan de helling ligt tussen 25° en 50° - De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. - Zonnepanelen/fotovoltaïsche cellen op het dak zijn toegelaten

2. BIJGEBOUWEN

2.1 BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Beperkte bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals bv. een tuinberging/garage. Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden. Om versnippering van de tuinzone tegen te gaan, wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten.	<ul style="list-style-type: none"> - Naast het hoofdgebouw is maximaal één bijgebouw toegelaten, dienstig als berging/tuinfunctie en/of garage.

2.2 INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Om een openheid te creëren tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw dient er een tuinzone van minimum 4m tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen te zijn. Constructies kunnen enkel tegen de perceelsgrens toegestaan worden indien er op het aanpalende perceel reeds een constructie tegen de perceelsgrens staat of indien in de toekomst nog de mogelijkheid bestaat om een constructie tegen de perceelsgrens te plaatsen.	<ul style="list-style-type: none"> - Bijgebouwen worden opgericht op min. 19m achter de voorgevellijn en op min. 1m van de perceelsgrenzen. Indien ze kunnen worden gekoppeld op de perceelsgrens mogen bijgebouwen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst, mits schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij de verkavelingsvergunning VK/13/2015 . Deze bepalingen hebben voorrang op het verkavelingsplan.

2.3 BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Om het groene karakter van de verkaveling te bewaren, moet de bebouwbare en verharde oppervlakte in de tuinzone zoveel mogelijk worden beperkt. Rekening houdende met de oppervlakte van de loten is een bijgebouw van max. 40m ² aanvaardbaar. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot een kroonlijsthoogte van maximum 2,5 meter indien met een hellend dak en 3m indien met een plat dak om geen hinder te geven naar de aanpalende percelen.	<ul style="list-style-type: none"> - Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40m² - De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt 2,5m indien met een hellend dak en 3m indien met een plat dak.

2.4 VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Deze voorschriften zijn conform de toegelaten en bestaande bijgebouwen in de omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> - Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.

3. TUINZONE en BOUWVRIJE STROOK

3.1 RELIËFWIJZIGINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het gaat om een licht hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De beperkte reliëfwijzigingen die toegelaten worden, mogen op geen enkele wijze aanleiding geven tot het creëren van bijkomende wateroverlast op de aanpalende percelen.	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel beperkte reliëfwijzigingen in functie van het egaliseren van het natuurlijk maaiveldniveau ten opzichte van het maaiveldniveau van de aanpalende percelen is toegelaten. Elke reliëfwijziging moet geleidelijk afhellen tot op het maaiveldniveau, gemeten ter hoogte van de perceelsgrens, op 50cm van alle perceelsgrenzen. - Om de reliëfwijzigingen minimaal te houden, kunnen enkel de noodzakelijke reliëfwijzigingen die nodig zouden zijn om de woning/bijgebouwen toegankelijk te maken worden toegestaan.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bij de verkavelingsvergunning VK/13/2015 . Deze bepalingen hebben voorrang op het verkavelingsplan.

3.2 VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is o.a. mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken. De zijdelingse bouwvrije stroken evenals de achtertuin (met uitzondering van de toegelaten constructies) dient met groen aangelegd te worden.	<ul style="list-style-type: none"> - Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30m² worden aangebracht. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

3.3 AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Deze voorschriften zijn conform de gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening.	<ul style="list-style-type: none"> - Levende hagen of struiken die een haag vormen van max. 2 m hoogte, te plaatsen op 0,50 m van de perceelsgrens. - Afsluitingen tot 2 m hoogte geplaatst tegen de perceelsgrens. - In gemeenschappelijk overleg mogen afsluitingen en hagen geplaatst worden op de perceelsgrens tussen 2 privé eigenaars.

4. VOORTUINSTROOK

4.1 RELIËFWIJZIGINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het gaat om een licht hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De beperkte reliëfwijzigingen die toegelaten worden, mogen op geen enkele wijze aanleiding geven tot het creëren van bijkomende wateroverlast op de aanpalende percelen.	<ul style="list-style-type: none"> - Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn mag genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil, de overgangshelling naar het oorspronkelijk peil gebeurt met max. hellingsgraad van 30°. - Elke reliëfwijziging moet geleidelijk afhellen tot op het maaiveldniveau, gemeten ter hoogte van de perceelsgrens, op 50cm van alle perceelsgrenzen. - Om reliëfwijzigingen minimaal te houden, kunnen enkel de noodzakelijke reliëfwijzigingen die

dienst: Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij de verkavelingsvergunning VK/13/2015 . Deze bepalingen hebben voorrang op het verkavelingsplan.

	nodig zouden zijn om de woning toegankelijk te maken, worden toegestaan.
--	--

4.2 VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is o.a. mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken. Minimaal de helft van de voortuinstrook dient met groen aangelegd te worden.	<ul style="list-style-type: none"> - Maximaal de helft van deze oppervlakte mag worden verhard. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

4.3 AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Deze voorschriften zijn conform de gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening.	<ul style="list-style-type: none"> - Open afsluitingen mogen max. 2m hoog zijn - Gesloten afsluitingen en hagen mogen max. 1m hoog zijn. - Hagen moeten op 0,50m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de rooilijn worden geplant. - Andere afsluitingen moeten worden geplaatst tegen de rooilijn of de perceelsgrenzen op privaat eigendom. - In gemeenschappelijk overleg mogen de afsluitingen en hagen geplaatst worden op de perceelsgrens tussen 2 privé eigenaars.

Namens het college,
d.d. 21-09-2015



J. Bruggeman
gemeentesecretaris



K. Vandermeiren
burgemeester wvd.