

Aanvraag Nieuwe verkaveling voor open bebouwing

Waterstraat 367, Schilde

Schilde, 1^{ste} afdeling, sectie A

Nrs. 157/h/3 en 157/g/3

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Algemene voorschriften

1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestaande straat Waterstraat is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek	De Waterstraat heeft een wegverharding in asphalt. Deze gemeenteweg is voorzien van alle nutsleidingen.

1.2. WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.3. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moeten nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.	Het afvalwater en het niet verontreinigd hemelwater dienen gescheiden afgevoerd te worden tot aan de rooilijn. Nabij de rooilijn dienen twee aparte toezichtputjes te worden voorzien, enerzijds voor de afvalwaterafvoerleiding en anderzijds voor het niet verontreinigd hemelwater.

1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen (loten 1 en 2) begrepen in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van het gewestplan in woonparkgebied. De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing.	Aanvraag nieuwe verkaveling: • Bestemming hoofdgebouw: residentieel gebruik met inbegrip van zorgwonen • Bestemming bijgebouwen: berging/poolhouse/... • Bestemming niet bebouwd gedeelte: private tuin
De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing.	Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand en ontwerp verkaveling, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag of de bodemlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten.
Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.	Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimte' is alleen mogelijk na het bekomen van omgevingsvergunning tot bijstellen van een verkaveling.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basismaten van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	De bouwoppervlakte wordt bepaald door de maximale bouwdiepte en de maximale breedte weergegeven op het plan ontwerp verkaveling. Er wordt een maximale bouwdiepte van 20m gehanteerd binnen de maximale bouwzone van 30m.

2.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume wordt bepaald door de bouwzone en het maximaal op te richten profiel.	Het bouwvolume wordt bepaald door de maximale bouwhoogte en bouwdiepte (zie hieronder).

2.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basismaten van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	indien hellend dak: • maximum 11.50 m nokhoogte

2.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basismaten van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het parkwoongebied.	Kroonlijsthoogte bij hellend dak of dakrandhoogte bij plat dak: - max. 7m

2.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Dakuitvoering vrij mits het respecteren van de maximale bouwveloppe bepaald door de bouwhoogte en de bouwdiepte. <u>Indien hellend dak:</u> - hellend dak met een maximale helling van 45° <u>Indien plat dak:</u> - Plat dak Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d.) zijn toegelaten op het dak. Zij mogen niet zichtbaar zijn van op de openbare weg en reiken niet tot boven de nok van het dak. Zij moeten op een esthetisch verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het dakvolume.

2.6. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Type gebouw	Open bebouwing

2.7. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand zal komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. De materialen moeten in harmonie met de omgeving zijn.	GEVELMATERIALEN De gevelmaterialen moeten esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen zijn. Gewelsteen, sierbepleistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. DAKVORM en –BEDEKKING Dakuitvoering vrij mits het respecteren van de maximale bouwveloppe bepaald door de bouwhoogte en de bouwdiepte. De dakbedekking van de hellende daken wordt uitgevoerd in dakpannen, leien, riet, zink of koper. De dakbedekking van de platte daken wordt uitgevoerd in bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, dakvilt of groendak. Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d.) zijn toegelaten op het dak. Zij mogen niet zichtbaar zijn van op de openbare weg en reiken niet tot boven de nok van het dak. Zij moeten op een esthetisch verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het dakvolume.

2.8. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Op het verkavelingsplan 'Ontwerp Verkaveling' wordt de bouwzone voor het hoofdgebouw vastgesteld en aangeduid: - VOORGEVELBOUWLIJN : zoals aangeduid op het plan 'Ontwerp Verkaveling'. De voorgevelbouwlijn volgt de bestaande voorgevels van de woningen nr. 369 en 371. De voorgevel is vrij in te planten binnen de maximale bouwzone van 30m. De maximale bouwdiepte bedraagt echter 20m. - ACHTERGEVEL : op minimum 9m en maximum 20m achter de voorgevel zoals aangeduid op het plan 'Ontwerp Verkaveling'. (maximale bouwdiepte van 20m). Vrij in te planten binnen de maximale bouwzone zoals weergegeven op het plan 'Ontwerp Verkaveling'. - ZIJGEVELS : op min. 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Zoals aangeduid op het plan 'Ontwerp Verkaveling'. Vrij in te planten binnen de maximale bouwzone zoals weergegeven op het plan 'Ontwerp Verkaveling'. VLOERPEIL Max. 50cm boven het gemeten peil in de as van de bestaande weg Waterstraat.

2.9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Het maximale profiel (indien hellend dak hoofdgebouw): - 3 bouwlagen waarvan 1 onder hellend dak Het maximale profiel (indien plat dak hoofdgebouw): - 2 bouwlagen onder plat dak

2.10. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden.

2.11. UITBOUW (vb. veranda)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Uitbouwen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor gebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan 'Ontwerp Verkaveling'.

2.12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	

2.13. OVERSTEEK t.o.v. GRONDOPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.

2.14. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Een mogelijkheid tot zorgwonen is wel toegelaten. 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 en dienstverlening 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 100m ² .

3. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

3.1. VOORTUINSTROOK

3.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	In de voortuinstrook is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw. De verhardingen dienen uitgevoerd te worden met kleinschalige waterdoorlatende verhardingen.

3.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de voortuinstrook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon. De bestaande bomen die niet gerooid moeten worden i.f.v. het bouwen van de woning moeten zoveel mogelijk behouden blijven om het 'groene karakter' van dit perceel te respecteren.

3.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Er zijn geen constructies toegelaten in de voortuinstrook.

3.2. ZIJTUINSTROOK

3.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	In de zijtuinstrook is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw. De verhardingen dienen uitgevoerd te worden met kleinschalige waterdoorlatende verhardingen.

3.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de zijtuinstrook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon. De bestaande bomen die niet gerooid moeten worden i.f.v. het bouwen van de woning moeten zoveel mogelijk behouden blijven om het 'groene karakter' van dit perceel te respecteren.

3.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Er zijn geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook. De maximale bouwzone is voldoende bemeten.

3.3. ACHTERTUINSTROOK

3.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonpark gebied.	In de achtertuinstrook is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen en tuinpaden. De verhardingen dienen uitgevoerd te worden met kleinschalige waterdoorlatende verhardingen. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de terrassen op voorwaarde dat ze afhellen naar de groenvoorziening en onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente Schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woonparkgebied.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de achtertuinstrook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon. De bestaande bomen die niet gerooid moeten worden i.f.v. het bouwen van de woning moeten zoveel mogelijk behouden blijven om het 'groene karakter' van dit perceel te respecteren.
De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing.	<u>Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand en ontwerp verkaveling, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag of de bodemlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten.</u>
Kappingen in deze zone zijn enekel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.	<u>Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimte' is alleen mogelijk na het bekomen van omgevingsvergunning tot bijstellen van een verkaveling.</u>

3.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de algemeen gehanteerde basisnormen van de gemeente schilde en de stedenbouwkundige voorschriften van het woongebied.	Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten in de daarvoor bestemde zone voor bijgebouwen zoals duidelijk weergegeven op het plan ontwerp verkaveling.
Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor hoofdgebouwen en bijgebouwen zoals aangeduid op het plan ontwerp verkaveling.	INPLANTING - Op minimum 10m achter de zone voor hoofdgebouwen - Binnen de strook voor bijgebouwen PLAATSING VAN DE GEBOUWEN - Op of tegen de perceelsgrens of op minimum 3m ervan - Indien er een bijgebouw geplaatst worden op of tegen de perceelsgrens dient er een akkoordverklaring te zijn van de aangrenzende buur. - De bijgebouwen dienen opgericht te worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. OPPERVLAKTE - Max. 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75m². HOOGTE - Plat dak = max. 3.50m - Hellend dak = kroonlijst max. 3.50m, nok max. 6m GEVELMATERIALEN - De gevelmaterialen moeten esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen zijn. Gevelsteen, sierbepoistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. - Alle gevels moeten afgewerkt worden met dezelfde materialen. Wachtgevels of blinde gevels zijn niet toegestaan DAKUITVOERING - Plat dak of hellend dak MATERIALEN VOOR DAKBEDEKKING: - Hellende daken: dakpannen of leien. - Platte daken :bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, dakvilt of groendak. - Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen,

	fotovoltaïsche cellen e.d.) zijn toegelaten op het dak. Zij mogen niet zichtbaar zijn van op de openbare weg en reiken niet tot boven de nok van het dak. Zij moeten op een esthetisch verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het dakvolume. Binnen de bouwrijke achtertuinstrook (tussen de zone voor hoofdgebouwen en de zone voor bijgebouwen) is er een zwembad toegelaten. Ook houten tuinhuisjes met een max. oppervlakte van 12m² zijn toegelaten onder volgende voorwaarde: - Nokhoogte max. 3m - Oppervlakte max. 12m² - Op te richten op min. 2m uit de perceelsgrenzen - Op te richten op minimum 5m uit de achtergevelbouwlijn. In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet al er daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.
--	--

3.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

3.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het residentiële en groene karakter van de verkaveling te bewaren	Op de perceelsgrens zijn afsluitingen toegelaten. Afsluitingen mogen bestaan uit houten palen met dwarsplanken of -balken, palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max.40cm, en levende hagen. Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.

3.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 2,00 meter. Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te garanderen.	afmetingen: - Maximale hoogte 2,00 meter in zijtuin en achtertuin. - Maximale hoogte 1,00 meter in voortuin

3.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet toegelaten zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan (uitgezonderd voor het bouwen van een eventuele kelderverdieping).
De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing.	Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand en ontwerp verkaveling, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag of de bodemlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten. Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimte' is alleen mogelijk na het bekomen van omgevingsvergunning tot bijstellen van een verkaveling.
Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.	