

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING VAN DE KAVELS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestplanbestemming is determinerend. De kavelindeling en de grenzen van de verkaveling worden strikt bepaald zoals voorgesteld op de verkavelingsplannen.	- Kavel 1 tot en met 5: landelijk woongebied.

1.2. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.2.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving maakt deel uit van de kleine kern van Molenbeek. Het project wordt als een inbreiding gezien met een kernversterkende functie, waardoor een hogere dichtheid aanvaardbaar is.	- Per kavel één ééngezinswoning in half-open verband.

1.2.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen. Geen gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De kavels en de bebouwbare oppervlakten zijn beperkt, waardoor het voorzien van het zorgwonen weinig realistisch is en de draagkracht van het perceel erdoor overschreden wordt. Er werd ten andere al een aanzienlijke verdichting toegelaten. Extra druk op de bewoning via het zorgwonen is niet aangewezen.	- De woonfunctie is de enige toegelaten functie. Complementaire functies en het zorgwonen zijn niet toegelaten. - Het aantal wooneenheden is beperkt tot 1 per kavel.
	-

1.3. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen der woonfunctie ondersteunen.	- Voor kavel 2 tot en met 5 wordt slechts één bijgebouw toegelaten, dienstig als berging of één garage met een inplanting en een maximale oppervlakte, 21m², zoals aangeduid op het plan. - Voor kavel 1 wordt een bijgebouw, zijdelings

	aan het hoofdgebouw gekoppeld.
--	--------------------------------

1.4. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan ter ondersteuning van het wonen. Het perceel biedt geen ruimte voor andere bestemmingen of inrichtingen.	Het terrein wordt op het bebouwd gedeelte na, ingericht als tuinzone. Voor kavel 1 tot en met 5 zijn andere gebouwen dan het bijgebouw niet toegelaten.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de kavelindeling, de kaveloppervlakte, biedt een woning in half-open verband met bouwvrije zijdelingse stroken, de beste ruimtelijke oplossing. Een woning in semi gesloten verband door het koppelen van de hoofdvolumes met garages tot de scheidsmuur is niet aangewezen.	Voor kavel 2 tot en met 5: één woning in half-open bebouwing, bestaande uit één bouwdeel: - Een hoofdvolume van twee bouwlagen en een hellend dak, achteraan deels plat dak. - Er mag een garage in het hoofdvolume aangebracht worden. Voor kavel 1: één woning in half-open verband, bestaande uit twee gebouwdelen. - Een hoofdvolume van twee bouwlagen en een hellend dak, achteraan deels plat dak. - Een zijdelingse aanbouw van 1 bouwlaag en een hellend dak. - Minstens 1 garage wordt voorzien in de woning.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgewezen worden, omdat ze een belangrijke integratievoorwaarde vormt voor de verkaveling binnen de omgeving. De afmetingen van het perceel en dus de bebouwbare zone zijn beperkt.	De zone voor het hoofdgebouw is grafisch weergegeven op het plan. - De voorgevelbouwlijn ligt op 06.00m achter de ontworpen rooilijn, gemeten zoals weergegeven op het plan. Voor ieder bouwblok, bestaande uit twee gekoppelde woningen, wordt eenzelfde voorgevelbouwlijn aangehouden, zoals grafisch weergegeven. - Alle zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 03.00m. het oprichten van carports of afdaken of ander constructie zijn verboden in deze zone. - De maximale breedte van de woning staat aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt binnen de verkaveling gestreefd naar maximale eenvormigheid.	Gabarit hoofdgebouw: kavel 1 tot en met 5: - De kroonlijksthoogte bedraagt 06.50m, gemeten tussen het straatpeil ter hoogte van het midden van de voorgevel van de hoofdbouw en

De dakhelling wordt eenduidig vastgelegd om verschillen en geschillen hieromtrent per bouwblok te voorkomen. Het dak wordt maximaal benut voor het aanbrengen van hernieuwbare energievormen.

In functie van een verschillende aanzethoogte van de funderingen, kunnen er beperkingen opgelegd worden aan kelders en gekoppelde woningen.

In heel de verkaveling wordt een goed buurmanschap nagestreefd.

de bovenzijde van de kroonlijst. Per bouwblok van twee gekoppelde woningen wordt eenzelfde kroonlijsthoogte aangehouden. De eerste stedenbouwkundige vergunning is bepalend.

- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt minimaal 11.00m en maximaal 14.00m, met inbegrip van aanbouwen, zoals afdaken of veranda's en op de verdieping minimaal 09.00m en maximaal 11.00m.
- Op de perceelsgrens tussen twee gekoppelde woningen mag nog een bakstenen terrasmuur van 03.00m lang en 01.80m hoog gemeenschappelijk opgericht worden mits schriftelijk akkoord van de beide betrokken eigenaars.

Dakvorm hoofdgebouw: kavel 1 tot en 5:

Hoofdgebouw: hellend dak:

- De nok en de kroonlijst zijn evenwijdig aan de voorgevel.
- Hellingsgraad der dakvlakken: 35°.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten aan de voorzijde van de woning over maximaal 1/3 van de voorgevelbreedte. De uitbouw is altijd minimaal 01.00m lager dan de nok en de aanzet van de dakuitbouw ligt op minimaal 60 cm achter de voorgevel.
- In de achtergevel, zuidzijde, worden geen dakuitbouwen toegestaan. In het achtergevelvlak wordt maximaal 1 dakvlakraam toegestaan.
- Dakoversteken voor hellende daken zijn beperkt tot 20 cm voorbij de gevelvlakken.

Hoofdgebouw plat dak:

- De bouwdiepte op het gelijkvloers tussen de 11.00m en de 14.00m wordt afgewerkt met een plat dak, waarbij de dakrandhoogte op 03.50m ligt. Het plat dak mag niet gebruikt worden als dakterras.

Zijdelingse aanbouw van kavel 1:

- Maximale breedte: 03.00m.
- Maximale diepte: 07.00m.
- Inplanting op minimaal 03.00m van de zijdelingse perceelsgrens.
- Kroonlijsthoogte: 03.50m.
- Dakhelling: 35°, waarbij de nok evenwijdig ligt aan de voorgevel.
- Dakuitbouwen zijn niet toegelaten.

Vloerpeil gelijkvloers:

Per bouwblok van twee gekoppelde woning zoals aangeduid op het plan.

Ondergrondse constructies:

Kelders zijn enkel toegelaten voor zover ze binnen de maximaal te bebouwen afmetingen van de woning vallen en voor zover ze op 02.50m van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens verwijderd blijven. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mogen de kelders opgericht worden tot op 3 cm

	van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens.
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Het is een invulling van een bestaand woonlint, waarin de bebouwing van de omgeving al gekend is. De nieuw op te richten woningen dienen zich te schikken naar de al bestaande gebouwen. Er wordt per bouwblok geen verplichte architectuele bouwstijl opgelegd, wel een verplichte baksteenkleur en een gabarit, doch hierdoor is er geen absolute architecturale vrijheid binnen de verkaveling. Dakmaterialen zullen van kleur aansluiten bij deze van de materialen van constructies voor hernieuwbare energiebronnen.	Gevelmaterialen: - Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouw, moeten opgetrokken worden in rode gevelstenen. - Per bouwblok van twee gekoppelde woningen wordt eenzelfde rode baksteen angewend. De eerste stedenbouwkundige vergunning is bepalend. - Maximaal 15 % van de geveloppervlakte van het hoofdgebouw mag uitgevoerd worden in een ander duurzaam gevelmateriaal. Dakmaterialen: - De hellende daken worden uitgevoerd in antracietkleurige pannen of (kunst)leien of antraciet zink. Per bouwblok van twee gekoppelde woningen kan een identiek dakmateriaal angewend worden.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting dient te gebeuren in de zone voor bijgebouwen, zoals aangeduid op het plan. Enkel de kavels 2 tot en met 5 kunnen een bijgebouw oprichten in de tuinzone.	- Gekoppeld per twee, met de voorgevel op minimum 19.00m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De eerste stedenbouwkundige aanvraag is bepalend, maar houdt hierbij rekening met de toekomstige inplanting van het aanpalend bijgebouw, dat tevens op minimaal 19.00m van de voorgevel van de aanpalende woning dient opgericht te worden.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Gabarit: kavels 2 tot en met 5: - Af te werken met een plat dak met een dakrandhoogte van 03.20m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor verzorgde en voldoende duurzame materialen, die qua textuur en kleur, een harmonische samenhang met het hoofdgebouw.	Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw. Alle zichtbare gevels worden afgewerkt zoals het hoofdgebouw.

bouw en een goede integratie in de tuinstrook verzekeren.	
---	--

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Duurzaam en ecologisch bouwen.	- Het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers is toegestaan op alle dakvlakken van het hoofdgebouw en bijgebouw. Plaatsing ervan op de bodem of in de tuin is niet toegelaten. - Alle platte daken, behalve de glazen dakdelen, worden aangelegd als een extensief groendak met lage begroeiing, zoals vet-, mos-, gras- en/of kruidendak. - De constructies, zijdelingse gevel ter hoogte van de gemene scheidingslijn, worden opgetrokken tot op 3cm van de zijdelingse gemeenschappelijke perceelsgrens om tussen de twee woningen een zone van 6cm te bekomen voor het plaatsen van een gemeenschappelijke isolatie. De voor- en achtergevels en de dakpannen of -leien worden wel doorgetrokken tot in de gemeenschappelijke perceelsgrens.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Na bebouwing en voltooiing van de tuinaanleg dient het bestaande maaiveld aangehouden te worden.	Aanzienlijke reliëfwijzigingen van meer dan 30cm worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	- Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn, dit is de achteruitbouwstrook, mag maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. De andere helft dient ingericht te worden als groene zone. - Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 30m² worden aangelegd. - Alle verharde oppervlakten dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. De tuininrichting is beperkt gezien de beschikbare oppervlakte aan tuinzone.	- Trappen en afritten onder het voetpadpeil en/of natuurlijke maaiveld worden niet toegestaan. - Een zwembad, een tuinhuisje, een tuinberging, dierenhokken, afdaken en carports zijn verbo-

	den. - De actueel als gangbaar beschouwde tuinrichtingen, die beperkt in omvang en volume zijn en voor zover niet specifiek verbonden in de verkavelingsvoorschriften, zijn voor vergunning vatbaar, voor zover zij geen hinder te weegbrengen ten aanzien van de naburige eigendommen, dat de opname van natuurlijke opname van neerslagwater verzekerd wordt en de inplanting op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. - De zuidelijke grachtwand wordt met gras en oeverplanten aangelegd, waardoor de beplanting erosie voorkomt. De zuidelijke grachtwand mag niet afgewerkt worden met houten of stenen constructies. Enkel draadkorven gevuld met breuksteen, die daarna geheel begroeid worden met oeverplanten zijn als mogelijke versteviging toegelaten.
--	---

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een natuurlijke en landelijke afsluiting, zoals gangbaar in de omgeving, dient nagestreefd te worden.	- Op scheidingen met het openbare domein mag enkel een groene scheiding aangebracht worden, hagen, open draadafsluitingen, van maximaal 1m hoog. - Langs de resterende delen van de zijdelingse of achterste perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden, hagen, open draadafsluitingen, van maximaal 1.80m hoog. - Met een groene scheiding wordt bedoeld: levende hagen van een inheemse plantensoort, die bladverliezend zijn. Coniferen zijn niet toegelaten. Of een paal en draadafsluiting met onderaan 1 betonplaat van maximaal 40cm hoog. - Perceelsafsluitingen van het 'gesloten type' zoals houtpanelen, rietmatten, houtschors in draadnetkorven, betonplaten, verweven plasticstrips, ... zijn niet toegelaten.