

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VERKAVELING 'DEN BREKPOT'
GERAARDSBERGEN (ONKERZELE) MEI 2009

TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Autostelplaats	: private stallingsmogelijkheid voor 1 wagen
Balkon	: open uitsprong uit de gevelwand
Bouwblok	: groep van meerdere gebouwen, afgewerkt met een kopwoning
Dakkapel	: uit het dakvlak uitspringende constructie bedoeld om de ramen in het dak verticaal te kunnen plaatsen
Dakterras	: terras gelegen binnen de ruimte van de dakkap
Erker	: gesloten uitsprong uit de gevelwand die zich uitstrekt over één of meerdere verdiepingen van het gebouw
Gabarit	: structurering van de gevelvlakken t.o.v. elkaar
Gegroepeerde bebouwing	: bebouwingswijze van kleine groepen van gelijkvormige gebouwen
Horeca-activiteit	: gebouw geheel of gedeeltelijk inrichten voor de consumptie van dranken en/of voedingsmiddelen of voor het aanbieden van verblijfsaccommodatie voor een korte termijn.
Kroonlijst	: lijst of visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak
Luifel	: dakconstructie, niet of slechts gedeeltelijk ondersteund door muren op het gelijkgrondse niveau en niet afgesloten van de buitenlucht.
Nevenbestemming	: beperkte nevenbestemming doch niet de hoofdbestemming vormend. Een nevenbestemming kan slechts gerealiseerd worden indien ook de hoofdbestemming is gerealiseerd.
Ruimtelijke kwaliteit	: waardering over het betroffen object ten aanzien van de impact dat het heeft op de kwaliteit van de ruimte. Deze waardering is tijdsafhankelijk en socio-cultureel bepaald
Uitsprong/uitbouw	: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het grootste deel van die gevel, en er uit springt.
Vrijstaande gevel	: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd
Voortuin	: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
Woning	: woongelegenheden voor 1 gezin, ongeacht de samenstelling ervan

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Bestemming

De verkaveling is in hoofdzaak bestemd voor het oprichten van woningen. Nevenfuncties, complementair aan het wonen (ruimtes voor vrije beroepen, burelen, e.d.) kunnen worden toegelaten voor zover zij niet meer dan 50% van het bewoonbaar oppervlak beslaan en op geen hinder teweegbrengen die onverzoenbaar is met de woonomgeving. Tenzij specifiek vermeld in de bijzondere voorschriften zijn handel en horeca uitgesloten als nevenbestemming. Per perceel kan maximaal één woongelegenheden gerealiseerd worden.

2. Architectuur

Alle zichtbare en/of vrijstaande gevels van elke bouwwerk of van een gedeelte ervan moet worden afgewerkt met duurzame gevelmaterialen die esthetisch gelijkwaardig zijn.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen en bijgebouwen is vrij, maar dient in harmonie te zijn met de omgeving. Daartoe zullen alle gevelmaterialen en zichtbare constructiedelen van de gebouwen van eenzelfde bouwblok een harmonisch geheel moeten vormen, onderling en met de omgeving.

De gebouwen van eenzelfde bouwblok worden uitgewerkt met een gelijkvormige architectonische gevelcompositie en met soortgelijke gevel- en dakmaterialen. Het eerst vergunde bouwplan is hiervoor bepalend.

3. Vloerplas

Voor alle woningen geldt dat de vloerplas van het gelijkvloers steeds op de hoogte moet gelegen zijn die per lot staat aangeduid op het verkavelingsplan.

4. Niet bebouwde delen

De niet- bebouwde oppervlakten van de bouwzones, grenzend aan de zone voor voortuinen worden aangelegd en gehandhaafd als voortuinen, volgens de bepalingen van de zone voor voortuinen. De niet- bebouwde oppervlakten van de bouwzones, grenzend aan de zone voor tuinen worden aangelegd en gehandhaafd als tuinen, volgens de bepalingen van de desbetreffende zone.

5. Garages

Voor elke woning dient minstens 1 autostelplaats te worden voorzien op het eigen perceel.

BIJZONDERE BEPALINGEN

6. Inplanting

De verschillende bouwzones op het plan zijn begrensd door uiterste bouwlijnen. Zij duiden de uiterste grens aan waarbinnen gebouwen mogen opgericht worden.

Mits onderling akkoord van aanpalende eigenaars kan een beperkt bijgebouw worden opgericht tot op de zijdelingse perceelsgrens, bijvoorbeeld een tuinberging.

7. Vormgeving

Dakkapellen/uitbouwen zijn toegelaten mits de kroonlijsthoogte min. 4 m bedraagt. Samen mogen ze niet meer dan 1/3 van de totale gevellengte innemen en de afstand van de dakkapel tot de perceelsgrens bedraagt minstens 1 m. In schuine daken is de inplanting van dakterrassen toegelaten indien de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens minstens 1 m bedraagt.

Vanaf de eerste verdieping kunnen balkons, erkers en luifels uitspringen tot max. 60 cm t.o.v. de voorgevelbouwlijn. Alle uitspringende delen dienen minstens op 1 m afstand tot de perceelsgrens te worden geplaatst, tenzij het een aaneengesloten architecturaal geheel betreft en de privacy van de verschillende wooneenheden niet wordt geschonden.

8. Bebouwing

- *Vrijstaande bebouwing (loten 9 t/m 31)*

Bouwlijnen: De voorgevelbouwlijn ligt verplicht op ten minste 5 m achter de rooilijn. Minimum 60% van de voorgevel dient gebouwd te worden op de voorgevelbouwlijn. De bouwvrije zijtuinstroken zijn min. 3m breed over de volledige diepte van het gebouw.

Bouwdiepte: De bouwdiepte is maximaal de grafische aanduiding op het verkavelingsplan op het gelijkvloers en maximaal 12 m op de verdieping.

Bouwhoogte: De kroonlijsthoogte van het gebouw is maximum 6 m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst).

Daken: De bouwwerken hebben een zadeldak, tentdak of een schilddak met een maximale helling van 45°. Afwijkende dakvormen kunnen worden toegestaan in zoverre zij kunnen worden ingeschreven binnen het maximaal toegestane gabarit. De invoering van een derde bouwlaag is uitsluitend toegelaten indien het een dak met een minimale helling van 35° betreft.

Bijzonderheden: Mits een gezamenlijke bouwaanvraag kunnen op aanpalende loten voor vrijstaande woningen, de hoofdvolumes worden gekoppeld tot op de zijdelingse perceelsgrens zodat een halfopen bouwvorm ontstaat.

- *Halfopen en gesloten bebouwing (loten 32 t/m 39)*

Bouwlijnen: De voorgevelbouwlijn ligt verplicht op ten minste 5 m achter de rooilijn. Minimum 60% van de voorgevel dient gebouwd te worden op de voorgevelbouwlijn. Bij de halfopen bouwwerken zijn de bouwvrije zijtuinstroken min. 3m breed over de volledige diepte van het gebouw.

Bouwdiepte en bouwhoogte: Langs iedere zijde van de gemeenschappelijk te bebouwen perceelsgrens dient *steeds* het volgende dwarsprofiel verwezenlijkbaar te zijn:

- De bouwdiepte is op het gelijkvloers maximaal de grafische aanduiding op het verkavelingsplan en maximum 12 m op de verdieping.
- De kroonlijsthoogte van het gebouw is tussen 5.60 m en 6 m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst)

Daken: De gesloten bouwwerken hebben een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn en een maximale helling van 45°. De halfopen bouwwerken hebben een schild- of zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Afwijkende dakvormen kunnen worden toegestaan in zoverre zij als architecturale eenheid per aaneengesloten groep worden gerealiseerd en ingeschreven kunnen worden binnen het maximaal toegestane gabarit. De invoering van een derde bouwlaag is uitsluitend toegelaten indien het een dak met een minimale helling van 35° betreft.

Bijzonderheden:

- Per groep woningen zal eenzelfde dwarsprofiel aangenomen worden. Het eerst vergunde bouwplan is hiervoor bepalend. De aanpalende bebouwing dient zich te schikken naar het eerst vergunde.
- De vrijblijvende gedeelten van de zichtbare muren moeten verplicht afgewerkt worden met dezelfde materialen als deze gebruikt bij de voorgevel.
- Van de minimumeisen tot *steeds* te verwezenlijken bouwdiepte en bouwhoogte kan worden afgeweken, indien het om een aaneengesloten groep woningen gaat die als architecturale eenheid wordt gerealiseerd en indien deze kan worden ingeschreven binnen het maximaal toegestane profiel.

- *Pleinwoningen (loten 1 t/m 8)*

Bouwlijnen: De voorgevelbouwlijn verloopt volgens de grafische aanduiding op het verkavelingsplan. Bij de halfopen bouwwerken zijn de bouwvrije zijtuinstroken min. 3m breed over de volledige diepte van het gebouw.

Bouwdiepte en bouwhoogte: Langs iedere zijde van de gemeenschappelijk te bebouwen perceelsgrens dient *steeds*, vanaf de bouwlijn, het volgende dwarsprofiel verwezenlijkbaar te zijn:

- De gelijkvloerse bouwdiepte is maximaal de grafische aanduiding op het verkavelingsplan en tot maximum 12 m op de verdieping.

- De kroonlijsthoogte van het gebouw is tussen 5.60 m en 6 m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst)

Daken: De bouwwerken hebben een zadeldak, tentdak of een schilddak met een maximale helling van 45°. Afwijkende dakvormen kunnen worden toegestaan in zoverre zij als architecturale eenheid per aaneengesloten groep worden gerealiseerd en ingeschreven kunnen worden binnen het maximaal toegestane gabarit. De invoering van een derde bouwlaag is uitsluitend toegelaten indien het een dak met een minimale helling van 35° betreft.

Bijzonderheden:

- Per groep woningen zal eenzelfde dwarsprofiel aangenomen worden. Het eerst vergunde bouwplan is hiervoor bepalend. De aanpalende bebouwing dient zich te schikken naar het eerst vergunde.
- De vrijblijvende gedeelten van de zichtbare muren moeten verplicht afgewerkt worden met dezelfde materialen als deze gebruikt bij de voorgevel.
- Van de minimumeisen tot steeds te verwezenlijken bouwdiepte en bouwhoogte kan worden afgeweken, indien het om een aaneengesloten groep woningen gaat die als architecturale eenheid wordt gerealiseerd en indien deze kan worden ingeschreven binnen het maximaal toegestane profiel.

9. Zone voor tuinen

Zone verplicht te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik. Per perceel mag de verharde oppervlakte voor terrassen binnen deze zone maximaal 30% van het zoneoppervlak bedragen, met uitzondering van de wandelpaden. Binnen deze zone zijn constructies toegelaten eigen aan de tuinaanleg zoals bv. vijvers, muurtjes, zwembaden, sierelementen, enz., indien ze worden opgericht op minstens 2 m van de zij- en achterperceelsgrens. Per perceel mag in deze zone maximaal 1 bouwwerk worden gerealiseerd indien het tegelijkertijd voldoet aan de volgende bepalingen: Het betreft uitsluitend tuinbergingen, waarvan de oppervlakte is beperkt tot 15 m² en de totale hoogte tot maximaal 3.5 m. Afsluitingen moeten worden gerealiseerd met hagen of soortgelijke groenvolumes, al dan niet voorzien van een niet zichtbare draadversteving. Tuinmuren kunnen enkel worden opgericht in duurzame materialen en mits het akkoord van de aanpalenden.

10. Voortuinstrook

Zone verplicht te voorzien van beplanting en bezaaiing. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Binnen deze zone mag maximaal 30% van de oppervlakte worden verhard met uitzondering van de wandelpaden. De verharding wordt uitgevoerd met een kleinschalig en niet monoliet verhardingsmateriaal. Binnen deze zone zijn geen constructies toegelaten.

11. Groenzone, Berm

Deze zone behoort tot het openbaar domein en dient na de afwerking van de wegenis en de nutsvoorzieningen als groenzone te worden aangelegd en gehandhaafd. Naast wegenis en nutsvoorzieningen (bv. elektriciteitscabine) kunnen in deze zone ook speluitrusting, straatmeubilair en alle andere elementen die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van de straat, worden gerealiseerd. 15 % van deze zone kan worden verhard met kleinschalige niet monoliete verhardingsmaterialen.