



VERKAVELING

RUISELEDE
Brandstraat 103

Verkavelaar:



Stedenbouwkundige voorschriften

Opgemaakt 31 januari 2018

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Met wonen en de bijbehorende uitrusting wordt bedoeld: tuin, tuinhuisje, inrit, garage, moestuin, infrastructuur voor hobbylandbouw, ...	Het gebied is bestemd voor residentieel wonen met bijhorende uitrustingen. <i>cfr. RUP - art. 1 - §1.1 hoofdbestemming</i>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nevenbestemmingen moeten op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden en worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt. Ze moeten bovendien steeds ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De ruimtelijke draagkracht van Doomkerke is bepalend voor wat moet kunnen. Onder <u>kleinschalige detailhandel</u> wordt begrepen: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist, buurtwinkel, ... Onder <u>diensten</u> wordt begrepen: vrije beroepen, sociomedische dienstverlening, kinderoppas, kap- en schoonheidssalon, e.d.	Kernondersteunende functies en activiteiten op wijkniveau zijnde kleinschalige detailhandel, diensten, kleinschalige (thuis)kantoorfuncties zijn toegelaten voor zover ze op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn, ze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw. <i>cfr. RUP - art. 1 - §1.2 nevenbestemming</i>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bijgebouwen wordt verstaan: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...	De bijgebouwen zijn bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen en dergelijke, die inherent zijn verbonden met de bestemming voorzien in de zone. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.9 bijgebouwen en carports</i>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Private tuinen, verharding, terras, afsluiting en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) met uitzondering van een bijgebouw en/of carport per lot. (zie dan 1.2. 'bestemming bijgebouwen')

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

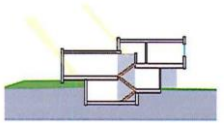
2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Binnen de zone zijn grondgebonden woningen toegelaten onder de vorm van halfopen bebouwing. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.1 woningtypologie</i>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt.</i></p> <p><i>Bouwdiepte: de diepte van het hoofdgebouw en aanbouw tussen het buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de uiterste achtergevel.</i> <i>Mits ruimtelijk verantwoord; waarbij het goede nabuurschap, de bezonning en de privacy niet in het gedrang komt.</i></p> <p><i>Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.</i></p>	<p>PLAATSING t.a.v. de ROOILIJN Zie verkavelingsplan. <i>cfr. bespreking stedenbouwkundig ambtenaar</i></p> <p>PLAATSING t.a.v. de VRIJE ZIJPERCEELSGREZEN Zie verkavelingsplan: min. 4,00m <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.2 inplanting</i></p> <p>BOUWDIEPTE</p> <ul style="list-style-type: none">• op het gelijkvloers: max. 20,-m• op de verdieping: max. 12,-m• het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.5 bouwdiepte</i> <p>ACHTERKAVELGRENS Zie verkavelingsplan</p> <p>BEZETTING Toegelaten bebouwingspercentage: max. 35% <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.3 bezetting</i></p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>In dit maximaal toegelaten gabarit kan een <u>splitlevel</u> woning toegepast worden: een woning waarbij de vloeren een halve verdiepingshoogte ten opzicht van elkaar verspringen.</i></p>  <p><i>Met <u>onderdakse bouwlaag</u> wordt bedoeld: een bouwlaag in het dak. De bouwlaag die deels boven, deels onder de kroonlijst zit, wordt beschouwd als een onderdakse bouwlaag. Er mag dus geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd in de onderdakse laag.</i></p>	<p>GABARIT De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag in geval van hellend dak. In de onderdakse bouwlaag mogen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.4 bouwhoogte en dakvorm</i></p> <p>VLOERPEIL Max. 40cm boven as van de weg.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Alle constructies 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.</i></p> <p><i>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt als de overige gevels.</i></p> <p><i>Geen hinder: een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar is noodzakelijk.</i></p> <p><i>Indien technische installaties in het dakvolume worden geplaatst, mogen deze niet buiten dit gabarit geplaatst worden.</i></p> <p><i>Dakuitbouwen en dakkapellen op één dakvlak moeten getuigen van een evenwichtige schikking en samenhang in vormgeving. Hetzelfde geldt voor dakvlakramen.</i></p>	<p><u>DAKBEKLEDING EN GEVELMATERIALEN</u> Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en kleuren. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.8 architecturaal voorkomen</i></p> <p><u>DAKVORM/HELLING</u> De dakvorm is vrij behoudens afgeplatte daken, maar dient in geval van koppelbouw, maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing.<ul style="list-style-type: none">• maximale kroonlijsthoogte: 7,-m• maximale nokhoogte: 12,-m• maximale dakhelling: 45°<i>cfr. RUP - art. 1 - §2.4 bouwhoogte en dakvorm</i></p> <p><u>AANSLUITING MET AANPALENDE BEBOUWING</u> Aansluitingen met bestaande, aanpalende gebouwen dienen op een passende en esthetische manier te gebeuren. Deze aansluitingen dienen een harmonieus en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context. Eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren ten gevolge van lager bouwen en/of het afbouwen, dienen afgewerkt te worden in volwaardig gevelmateriaal als de overige gevels. Een afwerking als wachtgevel kan enkel indien:<ul style="list-style-type: none">• tegenbouw gegarandeerd is,• er geen hinder is voor aanpalenden en• er een motivatienota (als informatief document voor de vergunningverlenende overheid) wordt bijgebracht betreffende deze afwerking<i>cfr. RUP - art. 1 - §2.7 aansluiting met aanpalende bebouwing</i></p> <p>Voor de afwerking van het zichtbare gedeelte van de nieuwe gemene muur die gevormd wordt door de nieuwe woning op lot 1 en de bestaande woning "Brandstraat 101" worden leien toegelaten.</p> <p><u>ARCHITECTURAAL VOORKOMEN</u> Technische installaties dienen, indien in het dakvolume geplaatst, opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.8 architecturaal voorkomen</i></p> <p><u>DAKUITBOUWEN EN DAKKAPELLEN</u> Dakuitbouwen en dakkapellen aan de straatzijde moeten steeds ondergeschikt blijven aan het dakvlak en de dakvorm. Bij meerdere dakdoorbrekingen op één dakvlak dient gestreefd te worden naar een regelmatige schikking op een horizontale lijn en naar uniformiteit. Ook bij dakvlakvensters dient dit nagestreefd te worden. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.6 geveluitbouwen en dakdoorbrekingen</i></p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.A. INPLANTING - BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de voorgestelde inplanting in de aanvraag tot omgevingsvergunning.</i>	Bijgebouwen zijn toegelaten in de tuin, voor zover het bebouwingspercentage gerespecteerd wordt én onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">• een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60m² (in combinatie met een carport)• afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: min. 1,-m• opgericht binnen de perimeter van 40,-m t.o.v. de voorgevel en op een min. afstand van 2,-m t.o.v. de achterste perceelsgrens• kroonlijsthoogte max. 3,-m• nokhoogte max. 4,-m• vrije dakvorm met een max. dakhelling van 45° <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.9 bijgebouwen en carports</i>

2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Alle constructies 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.</i>	Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en kleuren. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.8 architecturaal voorkomen</i>

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

2.2.A. INPLANTING - BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover ze het maximaal bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">• een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60m² (in combinatie met een bijgebouw)• min. 2,-m achter de voorgevel• kroonlijsthoogte max. 3,-m• minimaal 2 zijden open• de achteruitbouwlijn van de carport mag deze van de woning niet overschrijden <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.9 bijgebouwen en carports</i>

2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Alle constructies 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.</i>	Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en kleuren. <i>cfr. RUP - art. 1 - §2.8 architecturaal voorkomen</i>

3. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwemvijver niet.</p> <p>Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van het kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.</p>	<p>De niet-bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuin. Maximum 1/4 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.</p> <p>De voortuinen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn en ingericht met groenvoorzieningen. Functionele verhardingen i.f.v. toegang tot het gebouw onder de vorm van tuinpaden en oprit worden toegelaten.</p> <p><i>cfr. RUP - art. 1 - §2.10 niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau</i></p>

4. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

4.1. ERFSCHIEDINGEN / AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen op de rooilijn dienen volledig aan de binnenkant van het perceel opgericht.</p> <p>Afsluitingen met betonnen gleufpalen en betonnen of houten platen, houten schuttingen, kunsthagen, draad met afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke zijn niet toegelaten in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit. Dergelijke vormen van afsluitingen zijn verboden voor de delen die grenzen aan het landschap en zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p> <p>Voorbeelden van duurzame, esthetisch verantwoorde materialen: natuurlijke omheining gemaakt uit geweven takken, geschaafde balken, kastanjehouten afsluiting, wand in cortenstaal.</p>	<p>Men is niet verplicht afsluitingen op te richten.</p> <p><u>Voor wat betreft erfscheidingen/afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• muurtjes in een materiaal dat aansluit bij dit van de woning: enkel in de voortuinstrook en met een max. hoogte van 0,60m• een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad met een maximale hoogte van 1,-m in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en max. 2,-m in de (zijdellingse en achter) tuinzone <p><u>Voor wat betreft erfscheidingen/afsluitingen op de achterkavelgrens:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad, als weideafsluiting in geknoopt gaas of als kastanjehouten afsluiting, al dan niet gecombineerd met knot- of hoogstammige bomen en dit om een coherent beeld te bekomen, afgestemd op het omliggend landschap• de minimale hoogte van de erfscheiding bedraagt 1,-m en de maximale hoogte 2,-m. <p><u>Voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• duurzame, esthetisch verantwoorde materialen <p><i>cfr. RUP - art. 1 - §2.11 erfscheidingen</i></p>

4.2. PARKEERVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Per lot is minimum één openluchtstelplaats voor voertuigen op eigen terrein verplicht.

4.3. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Enkel de oprit naar garage en/of carport mag in niet-waterdoorlatende verharding worden aangelegd. Waterdichte vlakken zijn voor de terrassen en de paden langs de woning toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Alle andere verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

4.4. OPVANG HEMELWATER/RIOLERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. Aansluiting van RWA- en DWA riolering op het rioleringsstelsel van het openbaar domein dient te gebeuren conform de voorwaarden opgelegd door de rioolnetbeheerder.