

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Goedgekeurd door het schepencollege
van Laakdal in zitting van

18 JUNI 2015

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

De gemeentesecretaris De burgemeester
J. Verspreet T. Gielis

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verkaveling in een straat waar vnl eengezinswoningen voorkomen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. 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, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° of de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn toegelaten samen met een carport naast de woning. Carports enkel voor de loten 2~9 en 11~14. NIET voor de loten 1, 10 en 15	Bijgebouwen met een oppervlakte van max. 12m ² zijn toegelaten voor alle loten en een carport naast de woning (behalve voor loten 1, 10 en 15) Inpandige garage voor de loten 1, 10 en 15.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel private tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen	Private tuinen zonder een andere constructies mogelijk met uitzondering van de strikt noodzakelijke verharding voor inrit en toegang tot de woning. Een beperkt terras mag tegen de achtergevel aangelegd worden (max. 30m ²)

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor de gegeerde type 'halfopen en gesloten bebouwing' te ontwikkelen.	Halfopen en gesloten bebouwing op te richten binnen de strook voor hoofdgebouwen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van de voorgevel bouwlijn kan niet afgeweken worden.	Inplanting binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het plan. Halfopen bebouwing - voorgevel op de voorgevelbouwlijn. - Vrije zijgevels op minimum 3m van de perceelsgrenzen Gesloten bebouwing - voorgevel op de voorgevelbouwlijn - zijgevels op de perceelsgrenzen

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt bepaald door de afmetingen van de gekozen bebouwbare oppervlakte.	Halfopen bebouwing GABARIT Opbouw 9-4-4 met maximale hoogte van 7m voor eerste 9m in geval van plat dak, in geval hellend dak max.11m nokhoogte; volgende 4m (tot 13m diep) plat dak max. 7m hoog; laatste 4m (tot 17m diep) plat dak hoogte 3.5m. Dakhelling tussen 35° en 55° VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau. Vloerpeil maximum 0.3m hoger dan straatpeil.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	Gevelmetselwerk of bepleistering + maximaal 20% vreemde materialen (hout, natuursteen). Inpasbaar in de omgeving. Dakvorm: hellend dak of plat dak

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen van max. 12m ² toegelaten	Bijgebouwen toegelaten (enkel houten tuinhuisjes) vrij te plaatsen vanaf 5m vanaf de achtergevelbouwlijn en 1m van de perceelsgrenzen.
Carports of garages zijn toegelaten in de zijdelingse bouwvrije strook (behalve voor de loten 1, 10 en 15).	Zoals aangeduid op het verkavelingsplan Zone voor carports of garages in de zijdelingse bouwvrije strook: <ul style="list-style-type: none">- 5 meter achter de voorgevelbouwlijn, uitgezonderd voor lot 7 (op 2 meter achter de voorgevelbouwlijn)- maximale diepte van 7m- één zijgevel op de zijdelingse perceelsgrens en aan de andere zijde tegen het hoofdgebouw. Carports worden uitgevoerd ofwel met een steense muur op de perceelsgrens ofwel al een open constructie met de steunpilaren op 50 cm van de perceelsgrens

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de carports of garages in de zijtuinstroken dient beperkt te blijven.	De hoogte van de carports of garages in de zijtuinstroken is max. 3m met een plat dak.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	Gevels op de perceelsgrens moeten uitgevoerd worden in een steense muur.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	De verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan in de voortuin en de zijtuin, wijzigingen groter dan 0.3 meter worden niet toegestaan. Men mag geen wateroverlast veroorzaken aan de omliggende percelen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De noodzakelijke verhardingen voor inritten en toegang tot de woning zijn toegelaten. Terrassen met een totale oppervlakte van <i>maximaal 30m²</i> per woning zijn toegelaten.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	Achter de voorgevelbouwlijn kan een tuin- af scheidingsmuur van max. 2m hoogte worden opgetrokken op de zijdelingse perceelsgrenzen op voorwaarde dat deze een architecturaal geheel vormt met de woning (geen betonmheining of geen houten schutsels; enkel hagen en draad) Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht (haag, draad) worden. In de voortuinstrook zijn enkel afsluitingen mogelijk met een max. hoogte van 1m.

23/03/2015 