

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING
Gemeente KAPellen, 1st Afdeling, Sectie K, nrs. 5/A7 en 5/B7, voorheen 5/W5, Mastenlaan

Goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van Kapellen in zitting van 17 Januari 2012 onder de voorwaarden vermeld op bijgaande vergunning.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Sofie Claes
gemeentesecretaris



voor de burgemeester art. 183 GD
Marc De Smet
Schepenen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Residentiële villawijk op grote kaveloppervlakten, waar geen meergezinswoningen wenselijk zijn. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	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, 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 .

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen in functie van de hoofdgebouwen.	Bergingen, garages, poolhouses, carports, hokken, serres, tuinhuisjes en zwembaden zijn toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinen met maximaal behoud van de bestaande beboste groene ruimte.	Private tuinen. Het niet bebouwd gedeelte dient aangelegd te worden met hoogstammig groen. Het bestaande groen moet maximaal bewaard blijven. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

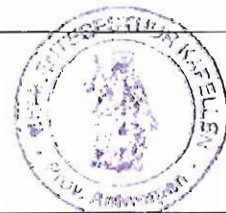
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdend met de omgeving wordt gekozen voor open bebouwing.	Open bebouwing.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrije inplanting binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het plan.	Uiterste voorgevelbouwlijn tot op 10m uit de rooilijn en zoals aangeduid op het plan. In de voortuinstroken alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten. De voorgevelbreedte bedraagt min. 7m en dient beperkt te worden tot max. 2/3 van de kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn. De minimumafstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 10m. Uiterste achtergevelbouwlijn tegen de grens met de te behouden beboste groene ruimte, zoals aangeduid op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gebruikelijke volumes overeenkomstig hedendaags wonen in woonparkgebieden.</p> <p>Terrein met veel oneffenheden.</p> <p>Zie hoogtelijnen en profieltekeningen op de bijgaand plan 4 van 5, annex terreindoorsneden.</p> <p>Globaal behoorlijk hoger gelegen dan de straat ter hoogte van de bouwzones; achteraan globaal lager dan de straat.</p> <p>Ten einde de vegetatie in de te behouden beboste groene ruimten niet te schaden door afgravingen, is het aangewezen het aan te houden vloerpeil te definieren op 20cm boven het gemiddelde maaiveld ter plaatse van het gebouw.</p> <p>Dit in tegenstelling tot de gebruikelijke maximale 30cm boven het peil van de straat.</p>	<p>VOLUME</p> <p>Maximale bebouwde oppervlakte 250 m², hoofdgebouw en bijgebouwen inbegrepen.</p> <p>Alle dakoverstekten moeten binnen de bouwzone vallen.</p> <p>Voor het hoofdgebouw wordt een dakoversteek van 0,5m aanvaard en moet deze niet bij de bebouwde oppervlakte worden gerekend; grotere overhangen wel.</p> <p>Bouwdiepte max. 17 m.</p> <p>GABARIT</p> <p>Voor schuine daken kroonlijsthoogte max. 7m. en nokhoogte max. 11m.</p> <p>Voor platte daken kroonlijsthoogte max. 7m.</p> <p>Gemeten vanaf het maaiveld.</p> <p>VLOERPEIL</p> <p>20cm boven het gemiddelde maaiveld ter hoogte van het gebouw.</p>



201118

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het residentieel karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden. Gebruik van duurzame en esthetische materialen. Bij platte daken dient de voorkeur een groen dak.	GEVELMATERIALEN Gebruik van duurzame en esthetische materialen. Gevelbaksteen, natuursteen, bepleistering en geschilderde machinesteen zijn toegelaten. Siermaterialen beperken tot max. 25% van de geveloppervlakte. DAKVORM Plat dak of schuin dak. Voor een schuin dak dient de dakhelling beperkt te worden tot max. 60 graden. Pannen, leien en riet zijn toegelaten. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Vrij in te planten binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het plan.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3m. De gecummuleerde oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 75m ² bedragen. Maximale nokhoogte 4,5m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In harmonie met de hoofdgebouwen.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Gebruik van duurzame en esthetische materialen. Gevelbaksteen, natuursteen, bepleistering en geschilderde machinesteen zijn toegelaten. De gevels mogen uitgevoerd worden in hout tot 30m ² of maximum 25% van de geveloppervlakte. Siermaterialen eveneens max. 25% van de geveloppervlakte.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet worden nageleefd.	De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet worden nageleefd.



Handwritten signature in blue ink.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het betreft een terrein met oneffenheden. Rekening dient gehouden met de te behouden beboste groene ruimte. Geen diepe afgravingen in de bouwzone. Zie sub 2.1.C. hoger.	Wijzigingen van het relief mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Zie sub 2.1.C. hoger ivm vloerpeil.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard, bij voorkeur met waterdoorlatend verharding, binnen de bouwzone en met betrekking tot de opritten die in de voortuinstroken toegelaten zijn.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd. Maximum 10% open ruimte (gras, verhardingen, zwembad, ...). Overige aan te planten met hoogstammig groen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	AARD Op de perceelsgrenzen tussen de erven onderling, alsook op de rooilijn met de openbare weg: uitsluitend levende hagen, beplantingen of een draadafsluiting tot max. 2m hoogte.

