

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING**

Gemeente KAPELLEN, 1^{ste} Afdeling, Sectie K, nrs. 5/A7 en 5/B7, voorheen 5/W5, Mastenlaan

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|---|---|-----------|
| Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Residentiële villawijk op grote kavellervlakten, 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 Ruimtelijke Ordening. | Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. | / |

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|---|---|-----------|
| 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 van de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² . | / |

Goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van Kapellen in zitting van 29 oktober 2012 onder de voorwaarden vermeld op bijgaande vergunning.

Ivan Kockx

wnd. gemeentesecretaris

voor de burgemeester art. 183 GD

Marc De Smet

schepen

1.2 BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|--|---|-----------|
| 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 | Wijziging |
|--|--|-----------|
| 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 HOOFDGEBOUW(EN)

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|---|------------------------------|-----------|
| Rekening houdend met de omgeving wordt gekozen voor open bebouwing. | Open bebouwing. | / |

2.1.B. INPLANTING


| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|---|---|-----------|
| Vrije inplanting binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het plan. | Uiterste voorgevelbouwlijn tot op 10m uit de rooilijn en zoals aangeduid op plan. In de voortuinstraken 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, | / |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>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.</p> | |
|--|--|--|

2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|--|--|--|
| <p>Gebruikelijke volumes overeenkomstig hedendaags wonen in woonparkgebieden.</p> <p>Terrein met veel oneffenheden. Zie hoogtelijnen en profieltekeningen op bijgaand plan 4 van 5, annex terrein doorsneden.</p> <p>Globaal behoorlijk hoger gelegen dan de straat ter hoogte van de bouwzones; achteraan globaal lager dan de straat. 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 definiëren 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 Maximale bebouwde oppervlakte 250m², hoofdgebouw en bijgebouwen inbegrepen. Alle dakoverstekten moeten binnen de bouwzone vallen. Voor het hoofdgebouw wordt een dakoversteek van 0,5m aanvaard en moet deze niet bij de bebouwde oppervlakte worden gerekend; grotere overhangen wel. Bouwdiepte max. 17m.</p> <p>GABARIT Voor schuine daken kroonlijsthoogte max. 7m en nokhoogte max. 11m. Voor platte daken kroonlijsthoogte max. 7m. Gemeten vanaf het maaiveld.</p> <p>VLOERPEIL 20cm boven het gemiddelde maaiveld ter hoogte van het gebouw.</p> | <p>Maximaal bebouwde oppervlakte 250m² voor een perceel tot 5000m². Voor grotere percelen kan de regel van drie als maximale afwijking gehanteerd worden. Voor het perceel van 6293m² is de maximaal bebouwde oppervlakte dan 314,65m²</p> |

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|---|---|--|
| <p>Het residentieel karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>Gebruik van duurzame en esthetische</p> | <p>GEVELMATERIALEN Gebruik van duurzame en esthetische materialen. Gevelbaksteen, natuursteen, bepleistering en geschilderde machinesteen zijn toegelaten.</p> | <p>/</p>  |

| | | |
|---|---|--|
| materialen. Bij platte daken dient de voorkeur een groen dak. | <p>Siermaterialen beperken tot max. 25% van de glasoppervlakte.</p> <p>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.</p> | |
|---|---|--|

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

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

2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|---|---|-----------|
| 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 gebouwen is maximaal 3m. De gecumuleerde oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 75m ² bedragen. Maximale nokhoogte 4,5m. | / |

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|-----------------------------------|--|-----------|
| 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 maximaal 25% van de glasoppervlakte. Siermaterialen eveneens max. 25% van de geveloppervlakte. | Nakijken! |

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|--|--|-----------|
| De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet worden nageleefd. | De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moeten worden nageleefd. | / |

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|---|---|-----------|
| 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 reliëf 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 i.v.m. vloerpeil. | / |

3.2 VERHARDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | Wijziging |
|--|--|-----------|
| 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 | Wijziging |
|---|--|-----------|
| 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 | Wijziging |
|-------------|--|-----------|
| | 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. | / |