

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDEBOUW(EN)

Toelichting Datum: 2021.07.06 15:13:15 CEST Functie: Gemeente directie gemeentebestuur Onderkend door Marijke Clerx (Signature) Het perceel is ruim genoeg voor een woning. Kwaliteitswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegeleden, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (in het bijzonder artikel 4.1.1 – 18° en artikel 4.2.4 §1) Of zijn latere wijzigingen.	Bestemming Localite: KINROOI - eengezinswoningen met hoofdbestemming wonen. - Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegeleden.
---	---

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDEBOUW(EN)

Toelichting Door de ligging van het perceel aan de rand van de gemeente, kan er slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.	Nevenbestemming - Nevenbestemmingen op het gelijkvloers zijn mogelijk indien ze ondergeschikt (minder dan 50 % van de gelijkvloerse oppervlakte en met een maximum van 60 m²) zijn aan de woonfunctie. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten. Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten: - Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie. - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. - De complementaire functie bestaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie in totaal niet meer dan 60m². - Slechts 1 nevenfunctie per lot. - Enkel te voorzien op het gelijkvloers. - Niet gelegen in een vrijstaande bijgebouw. - Geen belasting / hinder met zich meebrengt naar de omgeving toe. - De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming volledig op eigen terrein voorzien worden.
--	--

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJBOUW(EN)

Toelichting Bijgebouwen los van het hoofdvolume worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw.	Vrijstaand bijgebouw hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna) berging, garage en/of ondersteunende functies aan het
--	---

<p>Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, garage, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats dat zich oriënteert op de eigen tuin.</p> <p>De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid.</p>	<p>Open Carport</p> <p>Een open carport in de zijdelingse tuinzone is toegestaan indien de carport gelegen is op minder dan 3 m van de aangrenzende eigendom is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist. Bouwhoogte: maximum 3m00.</p>
--	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEEDELTE

<p>Toelichting</p> <p>Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>Hierop bestaan echter 2 uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. - In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaard. 	<p>Toelichting</p> <p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <ul style="list-style-type: none"> - Private tuinen - Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. <p>Uitzonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. • Een carport in de zijtuinstrook voor zover: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Slechts aan één zijde van het hoofdvolume. ➤ Het volume ondergeschikt blijft. ➤ Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven ➤ De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie) ➤ Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd. ➤ Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. Minstens op 0,50m terugliggend – maximaal 1,50m terugliggend. ➤ Het volume maximaal 7m diep is. ➤ Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar. - Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.
--	---

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Binnen de verkeering wordt gekozen voor het type open bebouwing.
Stedenbouwkundig voorschrift	Open bebouwing.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	<p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevel, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Betonelementen of industriegevelmaterialen toegestaan zijn niet toegestaan.</p>
Stedenbouwkundig voorschrift	<p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p>Dakvorm: Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>Algemeen: De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Betonelementen of industriegevelmaterialen zijn niet toegestaan.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	<p>In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.</p>
Stedenbouwkundig voorschrift	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 meter vanaf de bouwlijn. - Bouwdiepte verdieping: Maximaal 12m diep vanaf de bouwlijn. <p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst • Vrije dakhelling • Nokhoogte maximum 11 m t.o.v. het maaiveld <p>Dorpelhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op 0,50m boven het wegpel

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit en tuinpaden vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden.</p>
Stedenbouwkundig voorschrift	<ul style="list-style-type: none"> - Inplanting op minimum 18,45 m uit de as van de Weerterssteenweg - Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiele hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p>Kleinere constructies (tot 12m²), zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p> <p>Betonpanelen of industriegerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Materialenkeuze idem als hoofdgebouw.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen dienen lossaand opgericht te worden in de zone voor tuinen.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten, zonder akkoord van de betreffende buur, op minstens 1m van de perceelsgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden.</p> <p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.</p> <p>Bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan. Het voorzien van een tuinberging binnen het hoofdvolume is tevens mogelijk. In dat geval wordt er geen uitdrukkelijke beperking opgelegd wat de maximale oppervlakte van deze ruimte mag bedragen. De maximale contouren van het hoofdvolume dienen wel gerespecteerd te worden.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40m² op 1m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten.</p> <p>Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt.</p> <p>Een open carport in de zijtuinstrook is toegelaten.</p>

2.2.A. INPLANTING

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

<p>Onder industriegerelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Metalen gevelbekleding - Zichtbeton - Sandwichpanelen <p>Het gebruik van trespapanelen kan aanvaard worden indien dit materiaalgebruik in een beperkte hoeveelheid aanwezig is aan het gebouw.</p>	
--	--

Toelichting	Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.
Stedenbouwkundig voorschrift	<p>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen, struiken en bomen. Alleen inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. - Maximum 2 meter hoog. <p>Niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen, betonpanelen en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p>Uitzondering: Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p>
Stedenbouwkundig voorschrift	<p>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprijt mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</p> <p>Regenwater afkomstig van gesloten verharde oppervlakten dient maximaal op eigen terrein gebufferd te worden of te infiltreren.</p> <p>De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting. Aanwezige bomen en andere groenelementen dienen maximaal worden behouden</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen zoveel mogelijk beperkt moeten worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient te allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient alleszins op het eigen terrein opgevangen worden.</p> <p>De toekomstige omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige omgevingsaanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</p>
Stedenbouwkundig voorschrift	<p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot maximum 30cm boven het niveau van de voorliggende weg. - Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. - Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden: In de zone dichtter dan 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen. - Op de gelijkgrondse berm. <p>In deze zone dient het niveau van de aangrenzende gerespecteerd te worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige omgevingsaanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p>

3.4. PARKEERGELEGENHEID

Toelichting	Het groene karakter van het perceel dient optimaal gevrijwaard te worden. Privaçyhinder door verstoringen in de achtertuin dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
Stedenbouwkundig voorschrift	<p>Te voorziene minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (naar boven afgerond):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In functie van de woonbestemming: 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit. - In functie van de nevenbestemming: 1 parkeerplaats per 20m² aan kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening. <p>Bezoekersparkeering kunnen enkel in de voortuin gerealiseerd worden.</p> <p>Op alle toekomstige plannen dient de organisatie van de voertuigen op eigen terrein weergegeven te worden.</p>

3.5. WATER

Toelichting	<p>Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgende principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering
Stedenbouwkundig voorschrift	<p>Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdooiatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>