

Kavels en voorschriften

verkaveling Sint-Martens-Latem, Warandedreef
Sint-Martens-Latem, 2^{de} afdeling, sectie A, nr. 301/d9

1 Kavels en voorschriften

1.1 Gebouw

1.1.1 Oppervlakte

Toelichting

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'.

Voorschrift

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en 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 (max. 50% van de vloeroppervlakte van hetzelfde niveau).

3° nevenfuncties worden enkel toegelaten op het gelijkvloerse niveau.

1.1.2 Volume

Toelichting

Het bouwvolume van het hoofdgebouw wordt bepaald door de afmetingen van de bouwzone hoofdgebouw.

Voorschrift

Het oprichten van het hoofdgebouw en van de bijgebouwen moet gebeuren binnen de bouwzone zoals aangeduid op het plan nieuwe toestand.

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6,80 m. De nokhoogte bedraagt maximaal 11,5 m. Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten. De dakhelling is tussen 0° en 55°.

De kroonlijsthoogte van een (fysiek verbonden) bijgebouw bedraagt maximaal 3,5 m. De nokhoogte bedraagt maximaal 4,5 m.

Het dorpelpeil ligt maximaal 0,5 m boven het straatniveau of bestaande maaiveld, waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het gemiddelde hoogtepeil binnen een zone van 5 m op 5 m gelegen bij de nieuwe dorpel.

1.1.3 Nokhoogte

Toelichting

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.

Voorschrift

De nokhoogte voor het hoofdgebouw is maximaal 11,50m. De hoogte voor bijgebouw is maximaal 4.50m.

Indien het gebouw wordt opgericht met een plat dak is de maximum hoogte 9m (= teruggetrokken dakverdiep)

1.1.4 Kroonlijsthoogte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6,80m (zowel voor gebouw met plat dak als met hellend dak) en de kroonlijsthoogte van bijgebouw maximaal 3,50m.

1.1.5 Dakuitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De dakhelling is tussen 0° en 55°. De dakvorm is vrij, maar inpasbaar in de omgeving. Zonnepanelen, zonneboilers, airco's, buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten maar moeten zo min mogelijk zichtbaar zijn naar de burens toe.

Indien het dak van het hoofdgebouw een oppervlakte heeft van 150m² en met een helling tussen 0 en 8.5° moet dit verplicht worden uitgerust met een groendak met een buffering van 35 liter per m² waarbij deze buffering niet geldt voor de eerste 100m² en dit in functie van nuttig hergebruik van het hemelwater. Daken van bijgebouwen met een oppervlakte van meer dan 20m² moeten uitgerust worden met een

groendak met een buffering van tenminste 35 liter per m2.

(zie afwegingskader goede ruimtelijke ordening goedgekeurd door GR op 25/05/2021)

1.1.6 Type gebouw

Toelichting

Binnen de verkaveling wordt gekozen om het gegeerde type 'open bebouwing' te ontwikkelen.

Voorschrift

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand is open bebouwing de verordenende gebouwentypologie.

1.1.7 Materiaalgebruik

Toelichting

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Architectonisch beton, gevelpleister, parementsteen en houten belatting zijn toegelaten doch niet in felle kleuren.

Voorschrift

Materiaalgebruik staat vrij, maar dient inpasbaar te zijn in de omgeving.

Felle of opvallende kleuren zijn niet toegelaten.

1.1.8 Inplanting

Toelichting

Van de bouwzone voor het hoofdgebouw kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand wordt de zone waarbinnen bebouwing kan worden opgericht aangeduid.

De maten van de bouwzone en de afstanden van de bouwzone tot de perceelgrenzen staan weergegeven op dit plan.

Er geldt een maximale bezettingsgraad van 600 m2 aan gebouwen/constructies/verhardingen: deze bezettingsgraad is conform het 'all-inclusive' principe

(zie gemeentelijk afwegingskader goede ruimtelijke ordening goedgekeurd door GR op 25/05/2021).

1.1.9 Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

Indien het gebouw wordt voorzien van een hellend dak dan kunnen er ook kamers komen onder dak.

Wordt het gebouw voorzien van een plat dak is er nog een teruggetrokken dakverdiep mogelijk boven de kroonlijst.

1.1.10 Ondergronds gedeelte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Ondergrondse garage en/of kelder wordt toegelaten
De garage/kelder moet binnen de zone voor hoofdgebouw vallen en mag als oppervlakte de footprint van het hoofdgebouw hebben met een max. van 300m².

1.1.11 Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen, carports, technische lokalen horende bij de woning (bv. filterhuis van een zwembad, ...).

Voorschrift

Een constructie of bijgebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt en binnen de bouwzone gelegen, zijn toegelaten.

Deze constructies en bijgebouwen vallen allemaal binnen de op plan aangeduide bouwzones en binnen de vooropgestelde max. bebouwingsoppervlakte (het all-inclusive principe) volgens het afwegingskader 'goede ruimtelijke ordening' goedgekeurd door GR op 25/05/2021)

1.1.12 Overdekte terrassen bij hoofdgebouw

Toelichting

Terrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.

Voorschrift

Er kan op de verdieping een overdekt terras komen maar enkel aan de noord-westelijke zijde van het gebouw.

Een uitsprong van het terras mag max. 3m bedragen en moet binnen de bouwzone vallen.

1.2 Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1.2.1 Voortuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten zo veel mogelijk waterdoorlatend zijn.

Voorschrift

In de voortuinzone mag er enkel een oprit worden aangelegd.

De aanleg van de oprit dient te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

De breedte van de oprit bedraagt max. 5m en dit om een gemakkelijk in en uitrijden te voorzien van en naar de smalle Warandedreef. De oppervlakte van de oprit moet mee opgenomen worden in het 'all-inclusive' principe van de bezettingsgraad (zie gemeentelijk afwegingskader goede ruimtelijke ordening goedgekeurd door GR op 25/05/2021)

1.2.2 Achtertuinstrook: verharding

De aangelegde verhardingen moeten zo veel mogelijk waterdoorlatend zijn.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

1.2.3 Voortuinstrook en achtertuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De tuin wordt zoveel mogelijk groen aangelegd. Er wordt wel in de specifieke aanplant voor grotere bomen voorzien, wat passend is in het woonpark karakter van de

Voorschrift

Binnen de te behouden boszones mag de kruid- en strooisellaag niet verstoord worden.

Ook alle hoogstammige (en gezonde) bestaande bomen blijven behouden.

verkaveling. Verder is een normale tuinrichting bij een ééngezinswoning hier toegelaten. De tuin kan aangelegd worden met bomen, heesters en andere plantvormen naar keuze.

De ontboste zone mag worden aangelegd als een tuin.

1.2.4 Voortuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten. Deze zone wordt als een groenzone aangelegd. Enkel de aanleg van een oprit is toegelaten.

1.2.5 Achtertuintrook: constructies

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de ruimere perceeloppervlakten is het mogelijk constructies in de achtertuinzone toe te laten.

Voorschrift

In de achtertuinzone mogen niet overdekte constructies zoals zwembad, zwembijver, terrassen, tuinpaden,... worden aangelegd en de oppervlakte van deze constructies moet worden meegeteld in de maximale bezettingsgraad van max. 600m².

1.2.6 Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Er zijn verschillende types afsluitingen mogelijk die telkens inzetten op het behoud van het groene karakter.

Voorschrift

De volgende afsluitingen zijn mogelijk:

- levende streekeigen hagen (aangeplant op 0.50m achter de rooilijn) met een minimale hoogte van 1.25m met daarachter eventueel een open afsluiting met een max. hoogte van 2m
 - open afsluitingen met een max. hoogte van 2m en ingeplant op 0.25m achter de rooilijn en voorzien van wintergroene klimplanten aan de buitenzijde
 - een tuinmuur in klassiek metselwerk (eventueel in combinatie met artisanaal smeedwerk), opgetrokken 1 m achter de rooilijn en maximaal 2m hoog.
 - Alle andere materialen zijn verboden (kunststof, houten schermen, steenkorven, betonplaten,.....)
- Achtertuintrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten afsluitingen,.....

1.2.7 Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

Toelichting

Gezien de positie van de diverse kavels zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2m.

1.2.8 Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting

Warmtepompen en airco's moeten op voldoende afstand van een eigendomsgrens worden geplaatst zodat zij ter hoogte van de eigendomsgrens geen geluidsoverlast veroorzaken.

Voorschrift

Indien uit de technische fiche blijkt dat de warmtepomp een brongeluid heeft van meer dan 40dB dan wordt zij op zo'n afstand van de eigendomsgrens geplaatst zodat zij ter hoogte van de eigendomsgrens niet meer dan 40dB produceert. Om geen grondtrillingen te veroorzaken naar de aanpalende percelen moet er gewerkt worden met trillingsisolatoren.

Airco's mogen ter hoogte van de eigendomsgrens niet meer dan 25dB produceren, desnoods dient er over de airco's een isolerende kap te worden geplaatst.