

Bijlage 1 - Stedenbouwkundige voorschriften ter vervanging van de voorgestelde bij de aanvraag

1. Hoofdgebouw

1.1. Bestemming

Toelichting	Bindende bepalingen
De omliggende bebouwing bestaat uit open bebouwing. Het project integreert zich in de omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> - lot 1 een bestaande residentiële eengezinswoning¹ die in halfopen verband wordt behouden; - lot 2 een nieuw op te richten eengezinswoning die in halfopen verband wordt opgericht; - lot 3 een te behouden gedeelte van het bestaande industriële gebouw, inclusief woonloft, dat in halfopen verband werd opgericht tegen de rechter perceelsgrens; - voor de loten 1 en 2 telt het gebouw maximum twee bouwlagen; - complementaire bedrijvigheid is toegelaten, mits de woonfunctie behouden blijft als hoofdfunctie;

1.2. Inplanting

Toelichting	Bindende bepalingen
Inplanting van de woning ten opzichte van de voorliggende weg en de aanpalende eigendommen. De voorliggende weg is een gewestweg.	<ul style="list-style-type: none"> - de bestaande bouwlijn van het bedrijfsgebouw blijft behouden; - indien overgegaan wordt tot de sloop van de bestaande bebouwing op lot 1, wordt het dichtste punt van de linker zijgevel ten opzichte van de perceelsgrens op ten minste 3 m van die perceelsgrens geplaatst. De bouwzone wordt beperkt tot de zuivere rechthoek die op die manier ontstaat (een zijde parallel aan de centrale perceelsgrens en een aan de reeds ingetekende voorgevelbouwlijn). De overige voorschriften die van toepassing zijn op lot 2 worden dan ook van toepassing op lot 1; - zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3 m; - de bouwdiepte bedraagt 15 m op de gelijkvloerse en 12 m op de eerste verdieping; - de bouwdiepte neemt een aanvang op de bouwlijn, zowel voor de gelijkvloerse als voor de eerste verdieping; - gezien de uitzonderlijke ligging ten opzichte van de aanpalende bebouwing zijn carports niet toegestaan;

1.3. Gabarit

Toelichting	Bindende bepalingen
De omliggende bebouwing heeft een gemengde verschijningsvorm.	<ul style="list-style-type: none"> - de kroonlijsthoogte bedraagt <ul style="list-style-type: none"> o aan de voorgevel min. 3,50 m en max. 6,30 m, o tot een bouwdiepte van max. 12 m: idem, o overige diepte tot max 15 m: min. 3,00 m tot max. 3,50 m; - de helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°; - vrijblijvende delen van gemene muren moeten afgewerkt worden in dak-of gevelmaterialen; - voor de afgewerkte vloerpas mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn aangepast worden aan het voorliggende wegpeil. Op de bouwlijn mag het peil van het nieuwe maaiveld maximaal 2% van de afstand tussen rooilijn en bouwlijn hoger zijn dan het peil van de rand van de bermverharding of de boordsteen of weggoot van de rijweg met een maximum van 20 cm;

1.4. Materialen

¹ Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Toelichting	Bindende bepalingen
De verschijningsvorm van de omliggende bebouwing is gevarieerd.	<ul style="list-style-type: none"> - de gebouwen moeten opgetrokken worden in degelijke gevelmaterialen die ethisch en duurzaam verantwoord zijn, ze moeten harmonisch passen in de omgeving; - fotovoltaïsche zonnepanelen, warmtepanelen zijn toegelaten;

2. Bijgebouwen

2.1. Bestemming

Toelichting	Bindende bepalingen
De tuinzone is voldoende ruim voor een bijgebouw.	<ul style="list-style-type: none"> - Voor het oprichten van bijgebouwen en niet-overdekte constructies, zoals terrassen en zwembaden, is het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en eventuele wijzigingen van toepassing

3. Niet bebouwd gedeelte

Toelichting	Bindende bepalingen
De tuinen dienen zodanig aangelegd dat ze het residentiële karakter van de verkaveling waarborgen zonder dat de aanleg of de aanpalende erven mag belasten met afvloeiend water. Ze worden aangelegd met respect voor de privacy van de aanpalende enz... Het terrein is zeer vlak en reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	<ul style="list-style-type: none"> - er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over de ganse oppervlakte van het terrein. Wel wordt het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd op het voorliggende straatpeil. Voor de modaliteiten hieromtrent wordt verwezen naar de algemene voorschriften in bijlage A. Voor de rest van het perceel dient het oorspronkelijk reliëf volledig gerespecteerd te blijven. Het ontwerp van de woning dient aangepast aan het reliëf van het terrein; - bestaande baan- en afwateringsgrachten dienen behouden te blijven; - de beplantingen worden uitgevoerd in pollenvriendelijke boomsoorten of heesters het eerste volgende plantseizoen volgend op het beëindigen van de ruwbouwwerken; - bij een eventuele bouwaanvraag dient er een verhardingsplan te worden voorgelegd; - tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding aangelegd in waterdoorlatende materialen, is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw; - voor afsluitingen is het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en eventuele wijzigingen van toepassing; - er worden geen garages toegelaten onder het peil van de weg;

4. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Bindende bepalingen
Er worden maatregelen getroffen betreffende de aan te leggen verhardingen. Maatregelen inzake duurzaamheid, die volgen uit het concept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften, zijn o.a. zongericht bouwen.	<ul style="list-style-type: none"> - alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen² of materialen toegepast met een brede voeg. - waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van de terrassen toegelaten (maximum 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en onmiddellijke bezinking mogelijk is; - bouw- en sloopafval dient selectief en milieuverantwoord volgend de code van goede praktijk afgevoerd te worden;

Gevisieerd om gevoegd te worden bij de omgevingsvergunning met referentienummer V202020

De algemeen directeur,

De burgemeester,

Luc Van Rillaer

Steven Swiggers

² De gewestelijke en provinciale verordeningen hemelwater moeten uiteraard nageleefd worden.
ROMV202020 - Sint-Hubertusdreef 14 - Omgevingsvergunning
College van burgemeester en schepenen - 4 februari 2021