

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR KAVEL 1 EN KAVEL 2 AAN DE BAANVELDEN (zn) TE 2550 KONTICH.

1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

1.1. BESTEMMING

Getekend door: Kizzy Rombaut
Getekend op: 2023-06-27 15:29:32 +02:0
Reden: ik keur dit document goed

Getekend door: Bart Seldesachts (Signal)
Getekend op: 2023-06-27 15:42:43 +02:0
Reden: ik keur dit document goed

1.1.A. HOOFDBESTEMMING

Kizzy Rombaut

Bart Seldesachts

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	Eéngézinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten cfr. de decretale regelgeving. Omvormen naar tweewoonst is niet aanvaardbaar.

1.1.B. NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing 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'. Verkeer genererende activiteiten zijn hier ongewenst. De neveneffecten moeten inpasbaar zijn in de omgeving.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht 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 100 vierkante meter.

1.2. Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Eén vrijstaande woning per kavel, met een oppervlakte voor Lot 1 maximum 193m ² Lot 2: maximum 145m ² en zoals ingetekend op het ontwerpplan.

1.3. Volume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Maximum : 1300m ³	Lot 1: maximum 1015m ³ Lot 2: maximum 1350m ²

1.4. Nokhoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwhoogte moet voldoen aan de onderrichtingen opgelegd door de netwerkbeheerder van de nabij gelegen hoogspanningsleiding. De hoogte wordt gemeten t.o.v. de as van de respectievelijke rijweg.	Nokhoogte: maximum 7,00m boven de as van de huidige rijweg.

1.5. Kroonlijsthoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwhoogte moet voldoen aan de onderrichtingen opgelegd door de netwerkbeheerder van de nabij gelegen hoogspanningsleiding. Om voldoende isolatie te plaatsen is de maximumkroonlijsthoogte 7,00m. De hoogte wordt gemeten t.o.v. de as van de respectievelijke rijweg.	Kroonlijsthoogte: maximum 7,00m boven de as van de huidige rijweg. Een lijstgoot is niet verplicht.

1.6. Dakuitvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omdat de maximum bouwdiepte beperkt is kan het hellend dak het volledige bouwvak gebruiken en dus tot de achtergevel komen. Plat dak toegestaan binnen het hierboven beschreven hellend dakvolume.	DAKVORM: Hellende daken met een maximum hoek van 45° Plat dak of zeer licht hellend dak minder dan 15°

1.7. Type gebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrijstaande ééngezinswoning.	Één vrijstaande ééngezinswoning per lot.

1.8. Materiaalgebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle materialen moeten op een duurzame en esthetisch verantwoord manier worden toegepast, waarbij gevelpanelen in plaatmateriaal standaard enkel mogelijk zijn als ondergeschikt architecturaal element. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Afwijkingen in materiaalkeuze kan enkel na goedkeuring door de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.</p>	<p>GEVELMATERIALEN : Gevelsteen, natuursteen, gevelpanelen in plaatmateriaal, sierpleister of geverfde baksteen, eventueel te combineren met andere materialen, als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent.</p> <p>DAKBEDEKKING : Hellende daken : pannen, (kunst)leien.</p> <p>Platte daken of daken met een helling minder dan 15°: Metaal, plaatmateriaal, bitumineuze materialen of gelijkwaardige materialen. Verplicht groendak met een waterbergend vermogen van minimaal 35l/m²</p>

1.9. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bebouwing beperkt zicht tot de bouwzone zoals voorzien op het verkavelingsontwerp.</p>	<p>Inplanting zoals aangeduid op het ontwerpplan.</p> <p>VOORGEVEL: Voor minstens 1/3 van de totale voorgevelbreedte gelegen op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsontwerp.</p> <p>VOORGEVELBREEDTE: minstens 6m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsontwerp.</p> <p>BOUWDIEPTE: Minimaal 9m en maximaal 15m, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn.</p>

1.10. Aantal bouwlagen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om de architecturale vrijheid te stimuleren is de bouwvorm vrij te kiezen binnen het maximum bouwgabarit zoals beschreven in de voorschriften.</p>	<p>Twee bouwlagen toegelaten in de volledig bebouwbare zone.</p>

1.11. Ondergronds gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Kelders en kruipruimten mogen gebouwd worden binnen het voorziene bouwblok.</p>

1.12. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een inpandige garage. De verand's moeten gebouwd worden in degelijke materialen die het residentieel karakter van de verkaveling onderstrepen.	Veranda's en carports zijn enkel toegelaten in de bouwzone zoals voorzien op het verkavelingsontwerp.

1.12. Terrassen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afwateringen van terrassen moeten gebeuren naar de tuin en mag niet naar de openbare riolering.	Lot 1: Terras mogen gebouwd worden aansluitend aan de achtergevel en de zijgevel van de woning of op een andere locatie in de tuin. Lot 2: Terras mag enkel gebouwd worden in de zijtuin of in de bouwzone, aansluitend aan de woning. De tuinzone moet gevrijwaard worden conform de voorwaarden van de Gewestweg.

2. VOORTUINSTROOK

2.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de omgeving moet benadrukt worden. De verharde oppervlakte mogen samen maximum 75m ² zijn. Indien er geen garage wordt voorzien mag er één autostaanplaats voorzien worden.	De oprit naar garage mag verhard worden in waterdoorlatende verharding of materialen toegepast met een brede voeg. De zone buiten de verharding naar garage moet groen aangelegd worden met uitzondering van een eventueel pad naar de voordeur met een breedte van 1 meter.

2.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden	De aanplanting van hagen, struiken en bomen moet bestaan uit inheemse soorten. De hoogte van de hagen op de perceelsgrens overeenkomstig de bepalingen uit het algemeen bouwreglement en conform het Burgerlijk Wetboek.

2.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Geen constructies toegelaten met uitzondering van een brievenbus.

3. ZIJTUINSTROOK

3.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of polybeton met een brede voeg, steeds af te wateren naar de eigen tuin en een gezamenlijke oppervlakte van 75m ² niet overschrijden.	Verhardingen naar garage en de toegangsweg voor lot 2 kunnen verhard worden. Ook een eventueel pad naar de voordeur en naar het terras met een breedte van 1 meter is toegelaten.

3.2. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Geen constructies toegestaan.

3.3. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden.	De aanplanting van hagen, struiken en bomen dient te bestaan uit inheemse soorten.

4. ACHTERTUINSTROOK

4.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hemelwater van de verhardingen moet opgevangen worden in de eigen tuin. De achtertuin van lot 2 valt in de achteruitbouwstrook van de Mechelsesteenweg met strikte voorwaarden rond verhardingen, constructies en putten.	Lot 1: Verharding van terras en wandelpad zijn toegelaten, indien deze afwateren naar de tuin en de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m ² . Lot 2: geen verhardingen toegelaten conform de voorschriften van de Gewestweg.

4.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanplanting van invasieve exoten zijn verboden. Hagen en struiken op of tegen de grens met de gewestweg moeten jaarlijks teruggesnoeid worden tot 1,5m.	De aanplanting van hagen, struiken en bomen dient te bestaan uit inheemse soorten. De hoogte van de hagen op de perceelsgrens overeenkomstig de bepalingen uit het algemeen bouwreglement en conform het Burgerlijk Wetboek.

4.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen moeten sober zijn en harmonisch met de tuinrichting en worden later of gelijktijdig opgetrokken met de hoofdbouw.	Lot 1: Een poolhouse of gelijkwaardige constructie zijn enkel toegelaten op 2 m van de perceelsgrens, met een totale maximale oppervlakte van 10m ² en met een plat dak of licht hellend dak van maximum 15° en een maximum kroonlijsthoogte van 3m. Lot 2: geen bebouwing toegelaten conform voorschriften Gewestweg Mechelsesteenweg.

5. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

5.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd om de perceelgrenzen zo veel mogelijk af te sluiten met een inheemse heg of haag. Afwijkingen zijn enkel mogelijk in samenspraak met de aanpalende buur en na een gunstig advies van de dienst stedenbouw van de stad.	Afsluitingen en hagen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden indien de hoogte beperkt blijft tot 2meter. De hoogte van de hagen op de perceelsgrens overeenkomstig de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek

6. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

6.1. Reliëfwijziging

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein ligt momenteel oneffen. Er wordt geopteerd om de tuin te egaliseren om deze beter te laten aansluiten met de te bouwen woning en met het niveau van de straat.	Reliëfwijzigingen zijn toegelaten, maar niet onder het niveau van de as van de Baanvelden.