

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN, ter vervanging van de voorgestelde voorschriften.

horende bij de verkavelingsvergunning voor het perceel grond gelegen Halleweg, te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, kadastraal bekend afdeling 3, sectie H, perceelnummer 233b, 491a, 492c, 492d, 497l en 497m.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING VAN DE KAVELS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestplanbestemming is determinerend. De kavelindeling en de grenzen van de verkaveling worden strikt bepaald zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.	<ul style="list-style-type: none"> - Kavel 1-3: woongebied met landelijk karakter. Dit is een bouwkavel; - Kavel 4: woongebied met landelijk karakter. Dit is een al bebouwd perceel met specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor verbouwen en uitbreiden.

1.2. BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

1.2.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving is landelijk. Het betreft een buitengebied. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De omgeving bestaat uit eengezinswoningen. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.2.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als een aan het wonen complementaire nevenbestemming.	- complementaire functies, zoals kantoorfuncties en vrije beroepen, zijn toegelaten als nevenbestemming en met een maximale vloeroppervlakte van 100m ² .

1.3. BESTEMMING VRIJSTAAND BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen de woonfunctie ondersteunen.	Per kavel wordt slechts één vrijstaand bijgebouw toegelaten, dienstig als berging of één garage, met een maximale oppervlakte van 16m ² . De bijgebouwen kunnen niet bewoond worden.

1.4. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het landelijke karakter van de verkaveling te waarborgen.	Het terrein wordt op het bebouwd gedeelte na ingericht als tuinzone.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aansluitend op de bestaande bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen en een zadeldak.	Kavels 1-3: vrijstaande bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan; Kavel 4: vrijstaande bebouwing, zoals aangepast op het goedgekeurde verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke integratievoorwaarde vormt voor de verkaveling binnen de omgeving en aansluitende op de bestaande hoeve.	De zone voor hoofdgebouwen wordt als volgt vastgesteld: <ul style="list-style-type: none">- de zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m;- op kavel 4 blijft bij verbouwingen alleen het woongedeelte behouden; alle uitbreidingen bevinden zich op minimaal 10m uit de as van de straat en op 3.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen;- maximale bouwdiepte 15m;

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	GABARIT: <ul style="list-style-type: none">- maximaal 2 bouwlagen;- kroonlijsthoogte maximaal 6.00m; nokhoogte maximaal 11.00m bij ontwerp met een zadeldak;- kroonlijsthoogte maximaal 6.50m bij ontwerp met een plat dak;- de kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouw aan de achterzijde van de woning bedraagt maximaal 3.50m. VLOERPEIL: Max. 0.3 meter boven straatniveau. BOUWDIEPTE: <ul style="list-style-type: none">- op de begane grond bedraagt de bouwdiepte maximaal 15.00m;- de bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 12.00m.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand komt: Het is een invulling van een bestaand en af te werken woonlint waarin de bebouwing van de omgeving al gekend is. De nieuw op te richten woningen dient zich te schikken naar de al bestaande gebouwen.	GEVELMATERIALEN: Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouw, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. DAKVORM: Schuin dak met helling van minimum 35° en maximum 45° of plat dak, vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAAND BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none">- het bijgebouw wordt ingeplant achter de woning op minimaal 2.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen.- het heeft een maximale oppervlakte van 16.00m²;- de maximale hoogte (nok of plat dak) bedraagt 3.00m;- het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
duurzaam en ecologisch bouwen.	<ul style="list-style-type: none">- het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers is toegestaan op alle dakvlakken van het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw. Plaatsing ervan op de bodem of in de tuin is niet toegelaten;- alle platte daken, behalve de glazen dakdelen, worden aangelegd als een extensief groendak met lage begroeiing zoals een vetplanten-, mos-, gras- en/of kruidendak.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Ook na bebouwing en voltooiing van de tuinaanleg dient dit bestaande licht hellende maaiveld aangehouden te worden.	Aanzienlijke reliëfwijzigingen van meer dan 50 cm worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<ul style="list-style-type: none">- tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn, dit is de achteruitbouwstrook, mag maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. De andere helft dient ingericht te worden als groene zone;- achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 30m² worden aangelegd;- alle verharde oppervlaktes dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen;

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<ul style="list-style-type: none">- trappen en afritten onder het voetpadpeil en/of natuurlijke maaiveld worden niet toegestaan;- een zwembad van maximaal 50m², incl. verhardingen rond dit zwembad en de technische onderdelen, is toegelaten. De constructie, inclusief de technische onderdelen, mag maximaal 50 cm boven het natuurlijke maaiveld uitsteken en blijft minimaal 2.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd;- de actueel als gangbaar beschouwde tuininrichtingen zijn voor vergunning vatbaar, voor zover zij niet strijdig zijn met deze verkavelingsvoorschriften en voor zover zij geen hinder teweegbrengen ten aanzien van de naburige eigendommen, dat de natuurlijke opname van neerslagwater verzekerd wordt en de inplanting op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een evenwichtige afsluiting, zoals gangbaar in de omgeving dient nagestreefd te worden.	<ul style="list-style-type: none">- in de voortuin of in de achteruitbouwstrook en op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, open draadafsluitingen) van maximaal 1m hoog;- langs de resterende delen van de zijdelingse perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, open draadafsluitingen) van maximaal 2m hoog;- met een groene scheiding wordt bedoeld: levende hagen van een inheemse plantensoort die bladverliezend zijn.- perceelsafsluitingen van het 'gesloten type' zoals houtpanelen, rietmatten, houtschors in draadnetkorven, betonplaten, verweven plasticstrips, ... zijn niet toegelaten.