

**UITGEWERKT VOORBEELD
VERSIE 22/10/2009**

Het uitgewerkte voorbeeld wil een verduidelijking zijn van hetgeen in het besluit inzake dossiersamenstelling vermeld wordt.

Het voorbeeld moet gezien worden als een fictief voorbeeld en dus niet als de 'ideale verkaveling'. Bij het voorbeeld worden dan ook zoveel mogelijk verwijzingen naar gemeenten en plaatsnamen weggelaten, niettemin zal hier en daar wel een verwijzing opduiken.

Het gaat om een verkaveling met wegenis.

Zowat alle documenten, aangehaald in het besluit betreffende de dossiersamenstelling zijn daarom vereist.

Vermits een aantal documenten voldoende duidelijk zijn, worden deze niet in dit voorbeeld opgenomen. Enkel de cruciaal verschillende zaken ten opzichte van de vorige dossiersamenstelling worden vermeld:

- De motiveringsnota
- De verkavelingsvoorschriften

MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 42 kavels voor open bebouwing rond een openbaar domein met wooneerf karakter.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is de afwerking van een binnengebied nabij de kern van XXX. Het is een deel van deze grote woonclave met een bijzonder hoog voorzieningenniveau in een straal van 400 meter: winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, ...), onderwijs (kinderopvang, kleuters, lagere school en humaniora) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, bossen, ...).

Er is een busstation op de hoek van de XXXstraat en de XXXstraat.
De XXXstraat is een gewestweg met aparte fietspaden.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is momenteel onbebouwd. Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties, behalve aan de zuidzijde waar een bomenrij voorkomt (knotwilgen). Deze bomenrij wordt behouden in het verkavelingsontwerp.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

(Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.)

De verkaveling is opgevat als een wooneerf bestaande uit 42 woningen en een centraal gelegen gemeenschappelijke ruimte. Dit betekent dat het geheel ingericht wordt in het teken van de zwakke weggebruiker, dat enkel bestemmingsverkeer mogelijk is, maar dat het erf doorkruisbaar is voor de voetganger en de fietser.

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand zullen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Banaliteit krijgt geen kans, architectuur is hier vanzelfsprekend. Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden. Dit zullen uiteraard geen regels worden over dakgoten, nokken en dorpels, maar bepalingen betreffende maxima en minima losgekoppeld van de vormgeving.

ORIËNTATIE

Binnen de verkaveling is gekozen om de woningen in te planten in functie van de oriëntatie. Hiermee wordt bedoeld dat de woning op de oostelijke (of noordelijke) perceelsgrens wordt ingeplant en de zijdelingse tuinstrook op het westen (of zuiden) ligt. Hierdoor wordt een maximale bezonning van de woning mogelijk. Naargelang de behoeften en mogelijkheden kan er gedacht worden aan patio's of ingesloten koeren indien de voortuin aan de zuidzijde gesitueerd is. Hierdoor kan toch nog een geprivatiseerd zuiderterras ontstaan.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Binnen de verkaveling wordt een kavelbreedte vooropgesteld van circa 12.5 meter. Dat betekent dat er open bebouwingen gecreëerd worden op kavels die normaal enkel voor halfopen bebouwing in aanmerking komen. Dit kan door de woning op de perceelsgrens te plaatsen ten voordele van een optimale oriëntatie en een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte.

Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de uitbreidingen en doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema: individualiteit en identiteit onder een gemeenschappelijke noemer.

Typologisch kan hier verwezen worden naar de langgevelhoeve. Bij dit type werd een gesloten noordgevel geconstrueerd en een zuidgevel met een maximale bezonning; een type ontwikkeld in functie van de oriëntatie.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De woningen worden telkens vrijstaand, op de perceelsgrens ingeplant.

GRAAD VAN PRIVACY

Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.

Qua lichten en zichten: een bijgebouw kan tot op maximum 2 meter van de andere perceelsgrens (waarop een andere woning staat) opgetrokken worden. In een normale context is dit uiteraard een te kleine maat, doch hier, gekaderd in het concept van de verkaveling, krijgt deze maat betekenis en ontstaat er een waaier van mogelijkheden.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook. Het blijft een openbare, centrale ruimte die plaats zal bieden voor initiatief. Evenementen zijn mogelijk, evenals het oprichten van tijdelijke constructies (tenten e.a.)

De knotwilgenrij aan de zuidzijde wordt overgedragen naar het openbaar domein (gecombineerd met fietsverbinding).

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Binnen de verkaveling wordt centraal een plein ingericht dat de katalysator vormt voor het gemeenschappelijke en de buurt. Dit plein kent een variatie aan mogelijkheden en krijgt bewust geen specifieke invulling en bestemming om de flexibiliteit ervan te onderstrepen.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden op de openbare weg.

Een garage is enkel mogelijk binnen de zone voor uitbreidingen of in het hoofdvolume.

WATER

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 principes:

- voor de verhardingen van de openbare ruimte zal het regenwater gedraineerd worden naar de twee groene ruimtes binnen de verkaveling.
- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

NIVEAUVerschillen

Er zijn geen niveaoverschillen.

GROENVOORZIENINGEN

Er worden twee openbare ruimten voorzien in de verkaveling.

De knotwilgenrij wordt behouden.

VERKEERSAFWIKKELING

Het geheel wordt ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker, enkel bestemmingsverkeer is mogelijk, het erf is doorkruisbaar voor de voetganger en de fietser.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = X ha

42 kavels in de verkaveling → ca. X woningen / ha

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling is een invulling van een volledig binnengebied. Er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. 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.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>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:</p> <p>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.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p>	<p>Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor het gegeerde type 'open bebouwing' een variant te ontwikkelen. Dit betekent dat er open bebouwingen gecreëerd worden op kavels die normaal enkel voor halfopen bebouwing in aanmerking komen. Dit kan door de woning op de perceelsgrens te plaatsen ten voordele van een optimale oriëntatie en een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte (6 meter in plaats van de normale 3+3).	Open bebouwing met één blinde gevel op de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : 12 meter diep en 6,5 meter breed, gesitueerd op de perceelsgrens, verplicht volledig te bebouwen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT Bouwhoogte minimaal 5 meter / maximaal 7 meter VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen.

<p>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.</p>	<p>DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen. Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw. De zone voor bijgebouwen mag slechts voor 50 % bebouwd worden. Zo krijgt men, naargelang de keuze, verschillende constructies op de verschillende kavels. Zo kan men bijvoorbeeld opteren voor een uitbreiding voor en achter de woning, zodat de zijtuin volledig vrij blijft en optimaal kan benut worden.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven: 6 meter voor en achter de zone voor hoofdgebouwen, en 4 meter zijdelings. Deze zone mag voor maximaal 50 % bebouwd worden.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden. De bouwvrije strook van 2 meter naast de blinde gevel van de buur, evenals de volledige achtertuin dient met groen aangelegd te worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor uitbreidingen of het hoofdvolume.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD Binnen de strook voor bijgebouwen kan een tuinmuur worden toegestaan op de perceelsgrens. Achter de zone voor bijgebouwen mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter