



Begijnendijk
buitengewoon boeiend

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (TER VERVANGING VAN DE
VOORGESTELDE) BIJ DE AANVRAAG VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING IFV
VERKAVELLEN MET INTERN NUMMER V 27/2020 EN OMGEVINGSLOKETNUMMER
OMV_2020131356

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. De percelen zijn gelegen buiten de dorpskern zodat meergezinswoningen uitgesloten worden. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen. 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. | Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten op de loten 1,2 en 3. |

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. | Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, detailhandel, horeca, kleinschalige logies, 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. 3° bij locaties gelegen buiten de kern van Begijnendijk/Betekom mag er geen ontubbeling tussen de woonfunctie als hoofdfunctie en de complementaire activiteit ontstaan. De uitbater van de complementaire functie dient op deze locatie tevens de bewoner van het pand te zijn. Deze complementaire bestemmingen zijn enkel toegelaten onder volgende voorwaarden: - De professionele ruimten vormen één geheel met de woongelegenheden en bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping. Kleinschalige logies kunnen ook op de andere verdiepingen. |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Er ontstaat geen hinder t.o.v. omliggende bebouwing op het vlak van verkeer, licht, geluid of andere milieuhinder. - De schaal blijft beperkt tot het lokale niveau. |
|--|---|

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|------------------------------|
| 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 voor het type 'open en half-open bebouwing' | <p>Open en half-open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De aanleg van een kelder wordt niet toegestaan op deze loten.</p> <p>Het lot 4 wordt uitgesloten uit de verkaveling. Lot 5 staat in functie van grondafstand aan het Vlaams Gewest</p> |

2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. | <p><u>Voor lot 3 (open bebouwing)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. <p><u>Voor de loten 1 & 2 (half-open bebouwing)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. • De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Zelfde bouwlijn op het gelijkvloers en de verdieping. • De functionele bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt minimum 10 meter en maximum 14 meter. • Op de gemene perceelsgrens kan een scheidingsmuur opgetrokken worden tot 3 meter voorbij de achtergevel en over een maximale hoogte van 2,50 meter. • De functionele bouwdiepte op de verdieping bedraagt minimum 10 meter en maximum 12 meter . • In de zijdelingse bouwrijke stroken kan een open carport met plat dak voorzien worden (dak en palen, geen wanden). De voorgevel mag slechts aanvangen op 2 meter achter de voorgevelbouwlijn van de eigen ééngezinswoning en de achtergevel mag niet verder reiken als de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte bedraagt 21 |

| | |
|--|--|
| | <p>m² en de maximum hoogte bedraagt 3 meter. Wanneer de carport voorzien wordt op minder dan 1,90 meter van de perceelsgrens dient het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar bijgevoegd te worden bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> |
|--|--|

2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.</p> | <p>GABARIT <u>Voor lot 3 in 2^e bouworde (open bebouwing)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel en gemeten tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt minimum 2,50 meter en maximum 4 meter • Maximum 1 bouwlaag annex dak. <p><u>Voor de loten 1 & 2 (half-open bebouwing)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6 meter en wordt gemeten ter hoogte van de voorgevel, op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de te koppelen woningen en tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst. • De noklijn dient evenwijdig te lopen met de bouwlijn. • De helling der dakvlakken van het hoofdgebouw bedraagt 40° en vangt aan ter hoogte van de bouwlijn. • De helling der dakvlakken voor het aansluitende gedeelte op het gelijkvloers ligt tussen de 0° en 45°. • De kroonlijsthoogte voor het aansluitende gedeelte op het gelijkvloers bedraagt maximum 3,50 meter. • Maximum 2 woonlagen. <p>VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.</p> |

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>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 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>GEVELMATERIALEN Alle gebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Voor de buitengevelmaterialen is het opportuun om een gevelmateriaal te gebruiken met een hoog reflectiegehalte en lage absorptie. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen</p> <p>DAKVORM <u>Voor lot 3 (open bebouwing)</u> Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. De dakhelling ligt tussen de 0° en 45°. Bij een gebogen dak dient de koorde van de boog binnen deze helling te vallen.</p> <p><u>Voor de loten 1 & 2 (half-open bebouwing)</u> Zadeldak. Bij gelijktijdig bouwen kan hierop worden afgeweken en is de dakvorm vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. De dakhelling ligt tussen de 0° en 40°. Bij een gebogen dak dient de koorde van de boog binnen deze helling te vallen. De dakvorm dient voor de beide woongelegenheden dezelfde te zijn.</p> |

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

Er worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten op de loten 1,2 en 3. Deze vergroten de druk op de onbebouwde zones qua waterhuishouding.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> | <p>Reliëfwijzigingen/ophogingen worden niet toegestaan, tenzij deze dienen voor de toegang tot het perceel of de woning, zoals een oprit. Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.</p> |

3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit wordt mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken.</p> | <p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Terrassen en parkeerplaatsen moeten op de huidige maaiveldhoogte op lot 3 aangelegd worden. De toegangsweg voor lot 3 mag maximaal voor 50% verhard worden. Voor de loten 1 en 2 kan tussen de rooilijn en de bouwlijn maximaal 1/3^{de} van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>tot het gebouw. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Voor de loten 1 en 2, bij de uitvoering van een complementaire functie kan hiervoor een afwijking worden toegestaan. Er dient minimaal 1/3^{de} van de totale voortuinstrook onverhard (groenogend) uitgevoerd te worden.</p> |
|--|---|

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | Buiten de zone van het hoofdgebouwzone en de toegelaten verhardingen dient de overige oppervlakte ingericht te worden als tuin. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de ingebruikname van de woning |

3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Voor de achter- en zijtuin zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om de nodige privacy te garanderen. | <p>De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of uit palen met draadafsluiting van maximum 2 meter hoogte, eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte. Tussen de rooilijn en de bouwlijn bestaat de afsluiting uit levende hagen van maximaal 1 meter hoogte.</p> <p>De niet-geklasseerde gracht, die tevens de zuidgrens, van de verkaveling vormt, dient gevrijwaard te worden door enige afstandsregels, er wordt een minimaal gevrijwaarde zone van 5 meter opgelegd tov de rand van de oever.</p> |

Deze bijlage 2 maakt integrerend deel uit van de collegebeslissing d.d. 01/02/2021

Namens het college,
Begijnendijk, 01/02/2021

Algemeen Directeur
(get.) Peggy Baeten

De Burgemeester
(get.) Bert Ceulemans