



Begijnendijk
buitengewoon boeiend

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (TER VERVANGING VAN DE
VOORGESTELDE) BIJ DE AANVRAAG VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING IFV
VERKAVELLEN MET INTERN NUMMER V 15/2024 EN OMGEVINGSLOKETNUMMER
OMV_2024169094

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.

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. - 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 bebouwing'	Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.	Op het verkavelingplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingplan. De functionele bouwdiepte bedraagt maximum 11 meter op gelijkvloers en de verdieping (gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn) gelijkvloers. In de zijdelingse bouwvrije 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 m ² 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.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT <ul style="list-style-type: none"> De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel en gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt minimum 2,50 meter en maximum 6 meter (bij plat dak max. 6,50 meter). De kroonlijsthoogte van het overige gedeelte van het hoofddak, gemeten tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximum 6 meter.

	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 woonlagen.
--	--------------------------------------------------------------------------

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, zowel hoofd- als bijgebouwen, 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 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>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</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
<p>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>	<p>Ophoging van een strook van 4 m rondom de woning is niet toegelaten. Alle grondophogingen binnen overstromingsgevoelig gebied zijn verboden, behalve de strikt noodzakelijke voor woning en toegang. De 80 m³ te regulariseren grond dient rechtstreeks afgevoerd te worden. Compensatie van het ingenomen volume kan via: overstroombare bouwwijze (bv. bouwen op kolommen/palen), of afgraving op eigen terrein, boven hoogste grondwaterstand, gravitair leeglopend.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit wordt mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan maximaal 1/3 ^{de} van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Bij de uitvoering van een complementaire functie kan hiervoor een afwijking worden toegestaan. Er dient dan minimaal 1/3 ^{de} van de totale voortuinstrook onverhard (groenogend) uitgevoerd te worden.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Buiten de zone van het hoofd- en bijgebouw 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.	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 en/of open afsluiting van max. 2 m hoogte.