

**A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

Verkavelingsaanvraag voor 5 bouwkavels voor open bebouwing langs een bestaande weg.

**B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED**

- Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse: deels gelegen in woonpark, deels gelegen in natuurgebied. De ruimte, gelegen in natuurgebied wordt uit de verkaveling gesloten.
- 



- 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 'woonparken'.

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

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft paalt aan de Sint-Annalaan en aan het Rondpunt Sint-Anna. De omgevende bebouwing wordt voornamelijk gekenmerkt door alleenstaande ééengezinswoningen; links gaat het perceel over in natuurgebied.

Er is een bushalte op 511 meter afstand aan het kruispunt Zoniënwoudlaan-Sint-Annalaan.

De Sint-Annalaan is een gemeenteweg voor lokaal verkeer met een verharding in kasseien tussen boordstenen in blauwe hardsteen. De verhoogde berm is voorzien van laanbomen.

De percelen zijn aansluitbaar op het laagspanningsnet, het gasnet en de kabeltv-net. Het waterleidingsnet kan uitgebreid worden voor de ontworpen woningen.

Riolering is op dit ogenblik niet voorzien in de voorliggende straat.

**E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED**

Het terrein zelf is momenteel onbebouwd. Het perceel is begroeid met allerlei bomen en struikgewas, de bomen werden opgemeten en weergegeven op het opmetingsplan.

De straat helt af van het Rondpunt Sint-Anna naar de vijvers toe, aan de straatzijde is een talud gaande van nul meter tot  $\pm 3,00$  meter. Vanaf deze talud naar de achterzijde is het perceel nagenoeg vlak. De hoogtepunten werden aangeduid op het verkavelingsplan.

Op het perceel aan de zijde van het Rondpunt werd door het gemeentebestuur een speelplein ingericht. Het perceel behoort echter niet tot het patrimonium van de gemeente.



Op het perceel zijn geen uitwendige tekenen gevonden van elementen met een historische belangrijkheid of die duiden op een archeologisch patrimonium.

#### **F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT**

Het perceel is gelegen in een zone voor woonparken. De specifieke regels voor deze zone dienen gevolgd te worden. Zo dienen de kavels minimaal 10a00ca groot te zijn en de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.

Een deel van het perceel ligt in natuurgebied. Dit deel wordt uit de verkaveling gesloten, de ontworpen gebouwen worden ingeplant tot op maximaal 5 meter van de scheidingslijn tussen woonpark en groene zone.

Om deze scheidingslijn correct aan te geven werd beroep gedaan op het gewestplan op schaal 1/10.000. Belangrijk in deze is dat het plan waarop gemeten wordt een schaal aanduiding heeft zodat vervorming die ontstaat bij de reproductie van het plan kan gecorrigeerd worden.

Gelet op het advies van het agentschap voor Natuur en Bos inzake een voorstel tot boscompensatie, werd een zone met een diepte van 10 meter aan de achterzijde van de loten één tot en met vier, bijkomend uit de verkaveling gesloten. De bedoeling hiervan is tweeledig: enerzijds wordt een deel van het groene karakter van de omgeving bewaard doordat in deze zone geen gebouwen mogen opgericht worden, en anderzijds verhoogt het de privacy ten opzichte van de aanpalende percelen aan de achterzijde.

Gelet op de voorwaarde dat de percelen minimaal 10a00ca groot dienen te zijn, moeten de achtergelegen percelen verplicht verkocht worden aan de voorliggende eigenaars om zo één geheel te vormen.

#### **ORIËNTATIE**

De ontworpen gebouwen zijn met hun façade noord-oostelijk gericht zodat een gedelijke bezonning van woning en tuin gegarandeerd zijn.

De bebouwing op lot 5 werd naar het Rondpunt Sint-Anna gekeerd zodat een zekere symmetrie rond dit punt ontstaat.



### **FUNCTIES**

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningsplitsing 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 hoofdwooning: de zogenaamde zorgwoning.

Complementaire activiteiten, met uitzondering van een vrij beroep, zijn uitgesloten

### **GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE**

Binnen de verkaveling wordt een kavelbreedte aangepast aan de diepte van de percelen, zodat elk perceel een minimale oppervlakte van 10a00ca bereikt. De breedte van de bouwkavels varieert zo van 20,95 meter tot 49,86 meter. Op ieder perceel wordt een open bebouwing voorzien.

Door het bestaande talud dat vanaf lot 3 begint en significant is op de loten 1 en 2, dient er voor deze loten gekozen te worden om een inpandige garage te ontwerpen op straatniveau. Een garagepoort in de zij- of achtergevel wordt verboden. Op deze wijze kan het niveauverschil op verantwoorde wijze opgevangen worden: de garage en eventuele bergingen zijn gemakkelijk bereikbaar zonder niveauverschil, de bewoonbare oppervlakte komt op hetzelfde niveau te liggen als de tuin aan de achterzijde van de woningen.

Gelet op de typologieën in de buurt kunnen de woningen voorzien worden van een volledige verdieping.

### **GRAAD VAN PRIVACY**

De privacy binnen de verkaveling wordt gegarandeerd door de afstand tussen de woningen van minimaal 10 meter. Elke woning kan optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.

De privacy naar de achterliggende percelen wordt in hoge mate verbeterd door de aanwezigheid van de groenbuffer van 10 meter.

### **PARKEERVOORZIENINGEN**

Iedere woning dient naast een inpandige garage ook nog te beschikken over minstens één parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeerplaats kan gevormd worden door de oprit naar de garage.

Een garage is enkel mogelijk in het hoofdvolume.

### **WATER**

Gelet op het feit dat er geen riolering voorzien is in de straat dient er bijzondere aandacht geschonken te worden aan de waterbeheersing.

Voor het regenwater:

- voor de verhardingen binnen elke kavel zal het regenwater gedraineerd worden naar een infiltratieunit.
- 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 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Voor de afvalwaters dient een kleinschalige waterzuiveringseenheid per perceel voorzien te worden

### **DICHTHEID**

Totale oppervlakte = 0,4592 ha

5 kavels in de verkaveling → 10,8 woningen / ha

## **G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING**

De verkaveling geeft een invulling voor de volledige vrijliggende zone. 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 voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de ligging van de percelen is niet geschikt om meergezinswoningen toe te laten. 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>Complementaire functies aan het wonen, met uitzondering van een vrij beroep, zijn uitgesloten.</p> <p>Bij een eventueel vrij beroep geldt:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 25% van de totale oppervlakte.</p>

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op het concept van deze verkaveling die het groene karakter van de omgeving respecteert, dienen constructie zoveel mogelijk beperkt te worden tot de hoofdgebouwen</p>	<p>Er worden geen bijgebouwen toegestaan, met uitzondering van kleine constructies waarvoor geen bouwvergunning vereist is.</p>

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen</p>

## 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'. Om het karakter van 'woonpark' te benadrukken bedraagt de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 5 meter en moet een zekere hoogte aangehouden worden voor de gebouwen. Om de percelen zo vrij en ruim mogelijk te houden wordt de bebouwing geconcentreerd in één bouwvolume	Open bebouwing met verplichte bouwvrije voortuin en zijstroken langs de woning. De woningen dienen voorzien te worden van een volledige verdieping. Een garage dienst verplicht in het hoofdvolume te worden opgenomen. Voor loten 1, 2 en 3 dient de garagepoort in de voorgevel van de woning geplaatst te worden. De inrijhoogte ligt op maximaal 0,45 meter boven de voorliggende boordsteen.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de oppervlakte van de tuinen te maximaliseren worden de woningen ingeplant op een vaste afstand van 6 meter achter de rooilijn. Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : <ul style="list-style-type: none"><li>- Voorbouwlijn op 6 meter achter de rooilijn</li><li>- de bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter.</li><li>- Zijgevels op minimaal 5 meter van de perceelgrens</li></ul>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bedoeling is de gebouwen een zekere standing mee te geven. Een zekere hoogte van de gebouwen is hiervoor noodzakelijk. Om de privacy te bewaren wordt de bouwdiepte op de verdieping beperkt tot 15 meter. Na deze diepte kunnen op verdieping om deze reden ook geen terrassen meer worden ingericht.	GABARIT Bouwhoogte tussen de 5,80 en de 6,20 meter tot de kroonlijst Bouwdiepte gelijkvoers: minimaal 15 meter Bouwdiepte op de verdieping: maximaal 15 meter, terrassen inbegrepen. VLOERPEIL Max. 0,45 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 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	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen.  DAKVORM Vrij te kiezen.

materiaalgebruik onderstreept worden.	
---------------------------------------	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het residentiële en groen karakter te benadrukken en te behouden worden er geen bijgebouwen toegestaan tenzij kleine constructies waarvoor geen bouwvergunning vereist is. Gezien zij geen storend gegeven in het straatbeeld mogen vormen wordt de plaats van inplanting beperkt.	Iedere bebouwing is verboden in de voortuinstrook en in de zone naast het hoofdgebouw. Achter de achtergevellijn kunnen kleine constructies waarvoor geen bouwvergunning vereist is, op minimaal twee meter van de zijdelingse perceelgrens. In de groene uit de verkaveling gesloten zones zijn alle constructies verboden.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat ze geen storend element in de verkaveling vormen.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Constructies dienen op te gaan in het tuinvolume.	Enkel constructies in hout woden toegestaan.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake buffering en infiltratie van het hemelwater en aan de aan te leggen verhardingen.	Voor alle verharde oppervlakken binnen elke kavel zal het regenwater afgevoerd worden naar een infiltratieunit 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 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de bestaande hellingen op het terrein en de hoogtes ten opzichte van de aangrenzende percelen en de weg, kunnen	Reliëfwijzigingen worden slechts toegestaan in functie van de bebouwing. De woningen dienen in de talud te worden ingeplant, met de

<p>reliëfwijzigingen wateroverlast bij de aangrenzende percelen veroorzaken. Afgraving van een perceel kan enkel daar waar gebouwen worden geplaatst. Ophogingen kunnen niet worden toegestaan.</p>	<p>garagetoegang op straatniveau, zodat de hoogtepeilen van het omliggende perceel behouden blijven.</p>
---	--

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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, met uitzondering van een terras met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. De bouwvrije stroken van 5 meter naast de woningen, evenals de volledige achtertuin dient met groen aangelegd te worden.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone en een terras met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (maximaal 10 m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Als materiaal is enkel hout toetoegeelaten. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor het hoofdvolume.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het groene karakter te accentueren zijn enkel groene afsluitingen toegestaan.</p>	<p><b>AARD</b> Op de perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen met klimop).</p> <p><b>AFMETINGEN</b> maximale hoogte 2 meter</p>