

Voorschriften verkaveling VK/2022/12

Referentie omgevingsloket
Projectnaam

Ligging

OMV_2022098384
slopen van de woning en het verkavelen van het perceel in
2 kavels voor halfopen bebouwing
Kapelweg 122 te 2300 Turnhout
Afdeling 13452, sectie M, perceel 426T

AANGEPAST DOOR STAD TURNHOUT

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW

1.1. Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform gangbare normen, voldoende architecturale vrijheid.	De maximale bebouwbare oppervlakte wordt bepaald door de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand. Bouwdiepte: minimum 9,00 m en maximum 17,00 m Bouwbreedte: minimum 6,00 m

1.2. Volume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform gangbare normen, voldoende architecturale vrijheid. Voor de 2 gekoppelde woningen dient de hoogte en het dakprofiel hetzelfde te zijn, ze dienen één geheel te vormen.	Gekoppelde woningen dienen uitgevoerd te worden met hetzelfde gabarit (kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakvorm en dakhelling) tot op een diepte van 9,00 m. Gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: maximaal 6,50 m. - Voorgevel: tussen 3,50 m en 6,50 m, dezelfde hoogte en dakprofiel voor 2 gekoppelde woningen Tot op een diepte van 9,00 m: dezelfde hoogte als voorgevel; tussen 9,00 m en 13,00 m: maximaal dezelfde als die van de voorgevel; tussen 13,00 m en 17,00 m: maximaal 3,5 m.

1.3. Nokhoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform gangbare normen, voldoende architecturale vrijheid. Voor de 2 gekoppelde woningen dient de hoogte en het dakprofiel hetzelfde te zijn, ze dienen één geheel te vormen. Rekening houdend met de diversiteit van gebouwen in de onmiddellijke omgeving is het bouwvolume vrij te kiezen.	Gekoppelde woningen dienen uitgevoerd te worden met hetzelfde gabarit (kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakvorm en dakhelling) tot op een diepte van 9,00 m. Maximale hoogte voor schuine daken: 11,00 m vanaf het trottoirniveau.

1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De keuze voor maximaal 6,50 m kroonlijsthoogte bij zadeldak	Gekoppelde woningen dienen uitgevoerd te worden met hetzelfde gabarit (kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakvorm en dakhelling) tot op een diepte van 9,00 m. Gemeten vanaf het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst: maximum 6,50 m bij zadeldak.

1.5. Dakultvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.	DAKVORM Gekoppelde woningen dienen uitgevoerd te worden met hetzelfde gabarit (kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakvorm en dakhelling) tot op een diepte van 9,00 m. Tot op een diepte van 9,00 m: een zadeldak met een helling tussen 35° en 55° met de nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. De overige bouwdiepte: plat dak. Maximumhoogte: 11,00 m. Gekoppelde woningen moeten dezelfde voorgevelhoogte, dakbasis, dakvorm en nokhoogte hebben, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerste een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt verleend.

1.6. Type gebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving is vooral gekenmerkt door gekoppelde ééngezinswoningen. De aanvraag omvat 2 kavels die bestemd zijn voor het oprichten van gekoppelde ééngezinswoningen en zorgwoningen worden toegestaan (conform de decretale bepalingen). Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan er ingericht worden als nevenbestemming. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.	Gekoppelde bebouwing met zichtgevels op minimum 3,00 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp nieuwe toestand. Bestemming: ééngezinswoningen en zorgwoningen worden toegestaan (conform de decretale bepalingen). Nevenbestemming: enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie mag maximum 1/3 van de gebouwde vloeroppervlakte van de woning in beslag nemen (onder dak niet meegerekend) met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m²; 3° de complementaire functie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeershinder en parkeerhinder. 4° de uitvoerder van de complementaire functie moet de bewoner van deze woning zijn. 5° horeca, handel en ambacht zijn niet toegestaan. <u>Geen in pandige garage toegestaan.</u>

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het straatbeeld vertoont een gevarieerde vorm van stijlen en gebruikte materialen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.	GEVELMATERIALEN Alle gevels in gevelsteen of sierbeploistering, baksteen geverfd, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen de maximumoppervlakte van 25 % per gevelvlak niet overschrijdt. DAKMATERIALEN Voor de bedekking van schuine daken: pannen of (kust)leien. Voor bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, kunststof, tegels, grint, groene daken.

1.8. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdgebouwen worden ingeplant binnen de zone voor hoofdgebouwen conform de gangbare regelgeving en de bebouwing op de omliggende kavels.	Bij het verkavelingsontwerp wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: - de ontworpen bouwlijn ligt op 6,00 m uit de voorliggende rooilijn en zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp; - zichtgevels: op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens; - de voorgevel: wordt ingeplant op de voorgevelbouwlijn. Breedte: minimum 6,00 m; - bouwdiepte: minimum 9,00 m en maximaal 17,00 m vanaf de voorgevelbouwlijn.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aan de verkaveling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.	Maximaal 2 bouwlagen met zadeldak.

1.10. Uitbouw (veranda/carport)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het landelijk karakter te behouden, worden de niet bebouwde gedeelten zo veel als mogelijk als tuin aangelegd en gehandhaafd. Autogarages zijn niet toegelaten in de bouwvrije stroken.	GARAGES Garages/carports dienen opgericht te worden in de achtertuinstrook op minimum 10,00 m van de zone voor hoofdgebouwen. VERANDAS Indien een veranda gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor het hoofdvolume.

1.11. Terrassen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Alle (niet functionele) verhardingen buiten de bouwzones zijn daarom verboden, met uitzondering van een terras.	Terrassen aansluitend aan de woning hebben een maximale oppervlakte van 25 m ² buiten de bouwstrook.

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. Voortuinstrook (tussen de rooilijn en de zone voor hoofdgebouwen)

2.1.A Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen in de voortuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Tussen de rooilijn en bouwlijn mag maximaal 40% van de oppervlakte verhard worden in kleinschalige en waterdoorlatende materialen voor toegangen en opritten.

2.1.B Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceeloppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden, met uitzondering van de toegang naar gebouwen.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen in levend groen en moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekelgen soorten.

2.1.C Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Geen constructies toegelaten, evenals het stockeren van materiaal is verboden.

2.2. Zijtuinstrook (tussen de zone voor hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen)

2.2.A Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen in de zijtuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit in kleinschalige en waterdoorlatende materialen mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

2.2.B Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform gangbare normen	Geen constructies toegelaten, evenals het stockeren van materiaal is verboden.

2.3. Achtertuintstrook (tussen de zone voor hoofdgebouwen en de achterste perceelsgrens)

2.3.A Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter te behouden, worden de niet bebouwde gedeelten als tuin aangelegd en gehandhaafd. Alle (niet functionele) verhardingen buiten de bouwzones zijn daarom verboden, met uitzondering van een terras.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit in kleinschalige waterdoorlatende materialen mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De verhardingen (met uitzondering van de terrassen) dient beperkt te blijven tot de toegang naar de gebouwen. Terrassen aansluitend aan de woning hebben een maximale oppervlakte van 25 m ² buiten de bouwstrook.

2.3.B Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceeloppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden, met uitzondering van de toegang naar gebouwen en de aanleg van een terras.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen in levend groen en moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.

2.3.C Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle woningbijgebouwen dienen binnen een bepaalde zone gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin als een groene ruimte te garanderen. De bijgebouwen mogen geen overheersend element worden in het uitzicht van de verkaveling.	De oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te blijven tot 75 m². De garage/carport en een tuinberging kunnen gecombineerd worden in één gebouw onder de voorwaarden zoals hieronder bepaald. Garage/carport: In de achtertuintstrook is in de zone voor bijgebouwen een garage/carport verplicht op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw. De toegang voor de wagen dient voorzien te worden aansluitend op de oprit die via de zijtuinstrook recht naar achter dient te lopen. Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10,00 m uit de bouwzone voor de eengezinswoning. Overige gevels: hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 1,00 m afstand ervan. Alle gevels in gevelsteen. Volledig in hout is ook toegelaten. Bouwvolume: gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de deksteen: 3,50 m. Plat dak verplicht. Tuinberging: Binnen de achtertuintstrook mag in de zone voor bijgebouwen een tuinberging opgericht worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10,00 m uit de bouwzone voor de eengezinswoning.

	Overige gevels: hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 1,00 m afstand ervan. Alle gevels in gevelsteen. Volledig in hout is ook toegelaten. Bouwwolume: gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de deksteen: 3,50 m. Plat dak verplicht.
--	---

2.4. Afsluitingen op de perceelsgrens

2.4.A. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	- draadafsluiting, eventueel begroeid met klimplanten of bekleed met ondoorzichtig doek; - houten tuinschermen met betonnen of houten steunpalen; - groenaanplanting van struiken of hagen.

2.4.B. Uitvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De afsluitingen moeten voldoende hoog zijn om voldoende privacy te garanderen.	In de voortuinstrook: - draadafsluiting, houten tuinscherm of muurtje in gevelsteen met een maximale hoogte van 1,00 m In de zij- en achtertuinstrook: - draadafsluitingen en houten tuinschermen met een maximale hoogte van 2,00 m. FACULTATIEVE AFSLUITINGSMUREN Tussen de erven onderling: - In de achtertuinstrook: voor gekoppelde bebouwing: een afsluitingsmuur in gevelsteen is toegelaten in het verlengde van de scheidingsmuur van het hoofdgebouw tot op 5,00 m achter de zone voor hoofdgebouwen en met een maximumhoogte van 2,00 m.

2.5. Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Het gaat om een vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	VERHARDINGEN Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van terrassen (max. 25 m²) mits ze afwateren naar de tuin. Opvang van hemelwater voor herbruik of vertraagde infiltratie is toegestaan. Overige verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. RELIÉFWIJZIGINGEN Ophogingen tot onder het vloerpeil zijn toegestaan. Langs de perceelsgrenzen moet het maaiveld aansluiten op de hoogte van het maaiveld van de aanpalende percelen en de straat. INRICHTINGSELEMENTEN Openluchtzwembaden kunnen aangelegd worden in de achtertuinstrook met een maximale oppervlakte van 40 m² en op minimum 2,00 m van de perceelsgrenzen.