

Stedenbouwkundige voorschriften geldend voor lot 2 & 3 (zie verkavelingsplan nieuwe toestand)

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het open karakter van de omgeving te behouden wordt er geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor 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 eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. 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 en dienstverlening 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 m ² .

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen los van het hoofdgebouw ingeplant worden.	De bijgebouwen kunnen enkel dienstig zijn als berging of garage.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gedeelten van de percelen die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten. 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
De omgeving bestaat uit zowel open als uit halfopen bebouwingen.	Open bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Vorgevel: Op min. 5m van de rooilijn Vrijstaande zijgevels: op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrens

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume is vast bepaald voor de kavel. De bebouwing zal daardoor naadloos op elkaar kunnen aansluiten.	Bouwdiepte: max 15m op gelijkvloers en 12m op verdieping Maximaal 2 bouwlagen Bouwbreedte: max 2/3 van de perceelsbreedte. Kroonlijsthoogte: max. 6m vanaf de dorpel Nokhoogte: max. 11m vanaf de dorpel Dakhelling tussen 30° en 55° Vorgevel: Op 5m van de rooilijn

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het vormelijk eenvoudig karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbeplementering, baksteen gevel, eventueel te combineren met hout of metaal. DAKVORM Een zadeldak met dakhelling tussen 30° en 55°. Ook een plat dak is toegelaten. DAKBEDEKKING Pannen, leien, zink of koper, zonnepanelen zijn toegelaten.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw wordt vrijstaand en achter het hoofdgebouw ingeplant. Garages zijn op te nemen in het hoofdvolume	Vrijstaande gevels: op minimum 1m van de perceelsgrens tenzij er wordt overeengekomen met de buur om tegen de grens aan te bouwen. De gevel gericht naar het hoofdgebouw moet ingeplant zijn op minimum 10 m van de achtergevel van het hoofdgebouw. Het bijgebouw moet ingeplant worden op minimum 3 m van de perceelsgrenzen Garages zijn op te nemen in het hoofdvolume of afzonderlijk op min. 1m van de laterale perceelsgrenzen of tenzij er wordt overeengekomen met de buur om tegen de grens aan te bouwen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt beperkt gehouden zodat een maximum aan bruikbare buitenruimte overblijft.	Oppervlakte: max. 30m² voor garages en max. 21m² voor tuinhuisen of niet hinderlijke bergplaatsen. de tuinberging op lot 3 en maximum 12 m ² voor de tuinberging op lot 2 Kroonlijsthoogte max. 3m vanaf de dorpel

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet complementair zijn met het hoofdgebouw.	Dakvorm: plat dak Materialen: zelfde als deze gebruikt voor het hoofdgebouw.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen maximaal te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn vrijgesteld van vergunningsplicht.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

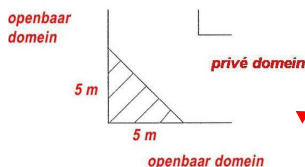
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.	Eventuele reliëfwijzigingen kunnen slechts toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen zijn wel noodzakelijk in de voortuin en/of zijtuin omwille van parkeerruimte. Daarnaast is een terras wel toegestaan in de achtertuin, zolang deze beperkt blijft naar de normen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	inclusief niet-overdekte constructies (o.a. zwembad, ...) Verhardingen moeten beperkt blijven tot een maximum van 60 vierkante meter en met een maximum van 25% van de tuinzone voor lot 3. Voor lot 2 is een max. van 20 m² aan verharding toegestaan. Er is geen zwembad toegestaan bij lot 2. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en een oprit mogen apart voorzien worden, maar dienen wel omrand te zijn door groenaanleg. niet apart Verder dient ook de achtertuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. De voortuinstrook wordt maximaal 1/3de perceelbreedte verhard. Dit enkel voor strikt noodzakelijke toegangen (voordeur, garage/carport) volgens de richtlijnen in het Vrijstellingsbesluit.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien het om open bebouwingen gaat zijn voldoende hoge afsluitingen handig om de privacy in de tuinen te garanderen.	AARD Enkel draadafsluitingen, plaatafsluitingen, afsluitingen van groene aard en hagen zijn toegestaan. Muurafsluitingen (tenzij deels en gemotiveerd) worden niet toegestaan omwille van het groene karakter. AFMETINGEN De afsluitingen hebben een maximale hoogte 2 meter.



Bovendien moet de maximum hoogte van de beplantingen of afsluitingen van een voortuin of van een perceel grond gelegen aan een bocht of kruispunt worden beperkt tot 0,70 meter in volgende situatie: Gelegen op de (drie)hoek gevormd door de grens tussen het openbaar domein en het privé-domein en de schuine lijn op 5 meter van het snijpunt van de grenzen tussen het openbaar domein en het privé-domein

3.4. CARPORTS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de bouwvrije zijtuinstrook mag er een carport gekoppeld worden aan de woning.	Carports zijn toegelaten. Carports en garages zijn toegelaten. Bouwhoogte: Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant van de kroonlijst: max 3,5m Deze dienen ofwel inpandig in het hoofdvolume te worden voorzien, ofwel in de zone voor hoofdgebouwen. Indien er geen garage/carport inpandig wordt voorzien, dient er verplicht een zone in het bouwvlak te worden gevrijwaard voor de toekomstige realisatie van een carport met afmetingen conform geldende parkeerverordening.

De beide zijtuinstroken van alle loten dienen over de volledige diepte vrij te blijven van constructies (verplichte bouwvrije zijtuinen)
Er is slechts één inrit toegestaan van max 4,50m t.h.v. de rooilijn.