

1.2 BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afhankelijk van de kavelgrootte.	Vrijstaande bijgebouwen toegestaan
Dierenhokken in functie van kavelgrootte en omgeving. Dierenhokken voor weidedieren dienen te voldoen aan de omzendbrief RO/2002101 (stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouw).	Vrijstaande bijgebouwen: enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre,.... Woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

1.3 BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kavels zijn voldoende groot zodat elke woning optimaal kan geënt worden op haar tuin, zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

1.4 PARKEREN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de gesloten bebouwing dient de garage inbandig in de woning voorzien worden	Er dient een inbandige garage voorzien te worden voor de gesloten bebouwing in de zone voor hoofdgebouw.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.A TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'gesloten bebouwing' en 'half-open bebouwing'. Dit is de meest efficiënte keuze om de bebouwbare ruimte zo optimaal in te vullen.	Lot 1 gesloten bebouwing, loten 2 en 3 half open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Bouwen in de voortuinstrook is niet toegelaten;

2.1.B INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	<p>Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none">- Gelet op de inplanting van de aanpalende woningen en omliggende omgeving, wordt de inplanting van de nieuwe woningen voorzien op 19,15m uit de as van de voorliggende weg; <p>Gevels worden op minimaal 3,00m van de zijdelings perceelsgrens ingeplant;</p>

2.1.C BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bouwdiepte werd bepaald in functie van het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is.</p> <p>De bouwdiepte is ook gerelateerd aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Bouwdiepte: Op het gelijkvloers maximaal 17,00 m; op de verdieping maximaal 12,00 m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden. Terrassen worden op de verdieping enkel inpandig toegestaan- Bouwhoogte: Maximaal twee woonlagen onder de kroonlijst. De kroonlijsthoogte max. 6,00 m t.o.v. het peil van het gelijkvloers. (=hoogte kroonlijst aanpalende woning). Peil te nemen zoals weergegeven op bijgevoegd profiel.- Vloerpeil gelijkvloers: maximaal 0,50 m boven de as van de voorliggende weg.- Nokhoogte: maximaal 11,00 m t.o.v. het peil van het gelijkvloers; Peil van het gelijkvloers te nemen zoals weergegeven op bijgevoegd profiel.- Dakvorm: Vrij te kiezen Bij hellende daken moet de dakhelling begrepen zijn tussen 30° en 45°; <p>Bouwen op of tegen de perceelsgrens: De eerstbouwende bepaalt het gabariet (dakvorm, dakhelling, kroonlijst, nok,...), dat zoveel mogelijk dient gevolgd door de aanbouwende.</p>

	Er moet steeds op worden toegezien dat de noklijn van de aansluitende woningen over minstens 2 meter op elkaar aansluiten als overgang tussen twee bouwvolumes. Ook de dakvormen dienen zoveel mogelijk op elkaar worden afgestemd.
--	---

2.1.D VERSCIJNINGSVORM

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 materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN <ul style="list-style-type: none"> - Vrij te kiezen; - Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, worden opgetrokken uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.A INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.	Vrijstaande bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> - 2,00 m van de perceelsgrenzen; - Minder dan 2,00 m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)

2.2.B TYOLOGIE / BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwhoogte: beperkt tot één bouwlaag - Dakvorm: Vrij te kiezen <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p>

2.2.C AFMETINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kaveldgrootte en omgeving.	Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen 30,00 m ²

2.2.D MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet in harmonie zijn met het hoofdgebouw.	<ul style="list-style-type: none">- vrij te kiezen duurzame materialen;- in harmonie met het hoofdgebouw;- houten/glazen constructies;- betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten;

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken betreffende duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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 ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een hellend terrein, vooraan ongeveer gelijk met de weg en stijgend naar achteren. Reliëfwijzigingen zijn eventueel wenselijk voor bouwtechnische redenen.	Maximaal behoud bestaand reliëf. Reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.

3.2 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De bouwrijpe strook van 3 meter naast de zijgevel dient met groen aangelegd te worden, voor zover ze niet dient als inrit. De volledige achtertuin dient eveneens met	Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terras en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

<p>groen aangelegd te worden.</p> <p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte. (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn; - Indien ze reeds in het straatbeeld aanwezig zijn; - Indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied; <p>Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.</p>	<p>Inritten dienen beperkt tot een minimum.</p> <p>Aangezien het terrein gelegen is overstromingsgevoelig gebied, zijn ondergrondse garages zijn <u>niet</u> toegestaan.</p>
--	--

3.3 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om de privacy te garanderen. Deze moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen. (hagen, draad met klimop en dergelijke)</p>	<p>AARD Vanaf de achtergevellijn mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2,00m hoogte tot een diepte van 6,00m op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).</p> <p>AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.</p>