

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken.</p> <p>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 wetgeving ter zake.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>De zolderverdieping mag niet worden ingericht als leefruimte: enkel bergruimten, badkamers en slaapkamers worden toegestaan op deze verdieping.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf (met uitzondering van complementaire functies).</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>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie 3° de complementaire functie mag geen overlast veroorzaken voor de omwonenden (geur, geluid,... etc.) 4° de bijkomende parkeerbewegingen moeten opgevangen worden op het eigen perceel</p>

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen dienen een ondergeschikte eenheid te vormen ten opzichte van het hoofdgebouw</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel ingericht worden in als nevenfunctie horende bij de woonfunctie van het perceel (tuinhuis, garage).</p> <p>Handelsactiviteiten, wonen of bedrijvigheid worden niet toegestaan in bijgebouwen.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een halfopen bebouwing, passend binnen het verdichtingsbeleid.	Halfopen bebouwing. Maximaal één eengezinswoning per kavel.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de gemeente. Ze zorgt voor een bewust gewilde ritmiek	De voorgevelbouwlijn ligt op 6 m uit de rooilijn De vrijstaande zijgevel wordt ingeplant op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT Kroonlijsthoogte 7 m en 2 bouwlagen. Indien er een overeenkomst, tussen de eigenaars van lot 1 en 2, toegevoegd wordt aan het bouwdoossier kan er een afwijking op deze verplichte bouwhoogte bekomen worden, de kroonlijsthoogte moet voor beide percelen gelijk zijn en mag niet hoger zijn dan 7m. Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15 m, bouwdiepte eerste verdieping maximaal 12 m achter de voorgevelbouwlijn. DAKVORM zadeldak met een helling van 35°, met de nok van het dak evenwijdig met de as van de weg. Indien er een overeenkomst, tussen de eigenaars van lot 1 en 2, toegevoegd wordt aan het bouwdoossier kan er een afwijking op deze verplichte dakvorm bekomen worden, deze kan een zadeldak zijn met een helling tussen 35° en 45° of een plat dak zijn. De dakvorm moet voor beide percelen gelijk zijn. De nokhoogte wordt beperkt tot 11,2m Eventuele dakkapellen/dakuitbouwen mogen maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedragen, ze zijn maximum 6 m breed per dakkapel. Ze worden ingeplant op min 1m van het zijgevelvlak en hebben een onderlinge afstand van minimum 1m.

	<p>Ze hebben een maximumhoogte van 2/3 van de dakhoogte, met een maximum van 2,5m boven het vloerpeil.</p> <p>VLOERPEIL Maximaal 0.5 m boven straatniveau.</p> <p>Ondergrondse parkeergarages zijn niet toegestaan.</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gebruikte materialen moeten passen in de omgeving.	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Er dient gebruik gemaakt te worden van esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen, bepleistering, etc. deze zijn vrij te kiezen met uitzondering van industriële materialen.</p> <p>Maximaal 20 % van de gevels wordt afgewerkt met hout, maximaal 20 % van de gevels wordt afgewerkt met metaal.</p> <p>Toegelaten zijn: zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn mogelijk mits ze ingericht worden onder de gebruikelijke betekenis van een woningbijgebouw: tuinberging of garage.	<p>Bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 3 m achter de achtergevelbouwlijn.</p> <p>Inplanting ofwel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op 1 m uit de perceelsgrenzen; - Op de perceelsgrens (mits schriftelijk akkoord van de aanpalende, verplicht aan te duiden op de bouwplannen).

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 m en de nokhoogte wordt beperkt tot 4,5 m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<p>De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m².</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3 m. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 m met een dakhelling van maximum 45°. Een plat dak is mogelijk.</p> <p>Indien het bijgebouw wordt gebouwd op de perceelsgrens dient de eerste drie meter ten opzichte van de perceelsgrens te worden voorzien van een plat dak, en dient de afwatering te gebeuren op het eigen perceel.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Ze kunnen in andere materialen dan het hoofdgebouw</p>

	<p>toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen (geen metaal- of betonpanelen of golfplaten)</p> <p>Voor bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens worden de gevels op de perceelsgrens verplicht afgewerkt in esthetisch verantwoorde materialen, die onderhoudsvrij zijn (geen hout), tenzij de aanpalende buur een verklaring toevoegt dat hij akkoord gaat met een andere afwerking.</p>
--	---

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	carportconstructies in de zijtuinstrook worden toegestaan mits een 3-zijdig open concept, een aanzet op minimum 2 m van de voorgevel van de woning en mits een minimum afstand te respecteren naar de zijkavelgrens van 0,6 m. Bij akkoord van de aanpalende mag de carport op de perceelsgrens geplaatst worden.

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<p>maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3 m.</p> <p>dak met een hellingsgraad tussen 0° en 15°, de afwatering moet op het eigen perceel gebeuren.</p>

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>Ze kunnen in andere materialen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p> <p>bij plaatsing van de carport op de perceelsgrens moet het materiaal op de perceelsgrens onderhoudsvrij zijn.</p>

2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Grote reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Enkel het plaatselijk afgraven van de bouwzone om het hoogteverschil met de omliggende percelen te beperken kan worden toegestaan.	Het gaat over een plaatselijk sterk hellend terrein. De bouwzone moet 0,5m afgegraven worden om voor een gelijkmatige helling/overgang naar de omliggende percelen te zorgen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrassen zijn maximaal 30 m ² groot. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden indien deze worden omrand door groenaanleg en maximaal 1,20 m breed zijn De voortuinstrook mag maximaal 50 % verhard worden. Minstens 50 % van de voortuinstrook krijgt een groene invulling (hagen, gras, etc...) Maximum 1 inrit per perceel met een maximum breedte van 3m (ifv personenwagen) en 1 toegangspad met een maximum breedte van 1,5m.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Hemelwaterputten, infiltratieputten, bezinkputten e.d.m. dienen te worden aangelegd op minstens 2 m uit de rooilijn aan de straatzijde.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD Ter hoogte van de gekoppelde perceelsgrens mag de eerste 4 m achter de achtergevel een afsluitmuur worden voorzien die verplicht wordt afgewerkt in gevelsteen of houten panelen. Op de achterste perceelsgrens, en de overige zijdelingse perceelsgrenzen (voorbij de 4 m achter de achtergevel) mag enkel een groene afscheiding worden aangebracht (hagen, draadafsluitingen, draad + haag, ..). In de afsluiting mag een poort worden aangebracht. In de voortuinstrook mogen ook afsluitingen uit gevelmetselwerk aangebracht worden

AFMETINGEN

zijtuinstrook en achtertuinstrook: maximale hoogte 2 m

In de voortuinstrook zijn niet-doorzichtige afsluitingen toegestaan met een maximale hoogte van 50 cm