

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aard van de omliggende woningen en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meer-gezinswoningen toe te laten. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning (art. 4.1.1.18° a t/m e van de Vlaamse Codex) toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.	De hoofdbestemming: residentieel gebruik – 4 grondgebonden ééngezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte, voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten. Publiciteits- en naamborden zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, 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 : max. 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. 3° slechts 1 nevenfunctie per lot 4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers 5° nevenfuncties worden op een kwalitatieve manier gerealiseerd op eigen terrein inclusief het parkeren Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten Reclame en publiciteit is toegelaten op de volgens de stedenbouwkundige voorschriften vergunde volumes. Ze wordt enkel aangebracht op de gevelvlakken van de gebouwen onder de ramen van de eerste verdieping. De reclame/publiciteit houdt rechtstreeks verband met de benaming of activiteit uitgeoefend in het gebouw. Ze dient ondergeschikt te zijn aan het karakter van de gevel. De

	gezamenlijke oppervlakte bedraagt max. 2 m ² . De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0,30 m. Losstaande panelen of zuilen zijn niet toegelaten.
--	--

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. Met “aangebouwde” bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone. “Vrijstaande” bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.	Aangebouwde bijgebouwen worden toegelaten Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, kippenhok, hondenhok, tuinhuis/lounge of garage.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de woonomgeving te waarborgen.	Private tuinen Binnen de voorziene voortuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering. Paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een halfopen bebouwingstypologie, meer bepaald voor 4 halfopen bebouwingsvormen.	Lot 1 t.e.m. 4: 4 halfopen ééngezinswoningen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande 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.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De verplichte voorgevel dient conform het verkavelingsplan gerespecteerd te worden zijnde: - voor lot 1 en 2: op 17m37 ten opzichte van de as van de weg, gemeten ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens; - voor lot 3 en 4: op 17m44 ten opzichte van de as van de weg, gemeten ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens; De vrijblijvende gevels op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend en/of plat dak. Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing. Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.	<u>VOORGEVELBREEDTE</u> Maximaal conform verkavelingsplan <u>BOUWDIEPTE</u> Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17m00 Bouwdiepte verdieping: maximaal 12m00 <u>GABARIT</u> Bouwhoogte 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte : min 4,50 m en max 6,50 m <u>VLOERPEIL</u> Vloerpeil aanpassen aan de omgeving: max. 30 à 40 cm boven het nieuwe maaiveld. Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein). Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuw in te planten woningen moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.	<u>GEVELMATERIALEN</u> Hoofdmateriaal : baksteen Max. 30 % van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen <u>DAKVORM</u> Dakhelling hoofdgebouw aanpassen aan de omgeving: hellend (25° - 35°). Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aangebouwde bijgebouwen worden voorzien binnen de zone voor hoofdbouw	<u>De inplanting</u> van aangebouwde bijgebouwen dient voorzien te worden binnen de zone voor hoofdbouw.
Vrijstaande bijgebouwen worden voorzien achter het hoofdvolume	<u>De inplanting</u> van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten binnen de eerste 50 m vanaf de rooilijn, op minimum 6m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 1m van de perceelsgrenzen. Oppervlakte. : zie 2.2.B

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.	<u>Aangebouwde bijgebouwen</u> Ondergeschikt aan het hoofdvolume Kroonlijsthoogte beperkt tot 3m50 of beperkt tot deze van het hoofdgebouw indien slechts 1 volwaardige bouwlaag is toegelaten.
Dakvorm is (vrij, plat, hellend)	<u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Totaaloppervlakte: maximaal 20m². Kroonlijsthoogte : max. 3m50 Dakvorm : hellend (25° - 45°) De vrijstaande bijgebouwen kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. (geen metaal- of betonpanelen).

<u>Carpports</u> Worden toegelaten in de zijtuinstroken.	<u>Carpports</u> Een open constructie van maximaal 21m ² in de zijtuinstroken i.f.v. overdekte autostalplaats is toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3m50. Dakvorm: verplicht plat dak. Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein). Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.
---	---

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

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 te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m 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.	De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de geldende reglementering.

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 toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover 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 woonomgeving te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.	Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 40 m² (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen). Inritten breedte maximum 3m50 (zowel ter hoogte van de rooilijn als ter hoogte van de wegrand). Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. (Half)ondergrondse garages zijn verboden

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de woonomgeving dient optimaal gevrijwaard en indien mogelijk versterkt te worden.	Alle groenelementen zoals bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. <u>TE ROOIEN BOOM (zie aanduiding op verkavelingsplan)</u> Deze inheemse boom mag enkel geroid worden bij goedkeuring van de verkaveling in functie van het bouwrijp maken van het bouwkader en/of het garanderen van de veiligheid van de toekomstige bewoners en bezoekers en de verkeersveiligheid (zichtbaarheid zwakke weggebruiker, ...). Het bouwrijp maken van het bouwkader is enkel toegelaten bij voorlegging van een door de bevoegde overheid goedgekeurde omgevingsvergunning. Het rooien van deze boom is niet verplicht.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.	<u>AARD</u> De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met levende inheemse hagen (geen naaldhout tenzij taxus) of palen en draad met klimop. <u>AFMETINGEN</u> Draadafsluitingen : maximale hoogte 2 meter