

Dossier nr.:  
Aanvrager:

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p><b>De nevenbestemmingen</b>, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p><b>Publiciteits- en naamborden</b> zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter, max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte.</p> <p>3° slechts 1 nevenfunctie per lot</p> <p>4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers</p>

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aangebouwde en vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Met “<b>aangebouwde</b>” bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</p> <p>“<b>Vrijstaande</b>” 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.</p>	<p><b>Aangebouwde</b> bijgebouwen worden toegelaten in de zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p>Losstaande bijgebouwen worden niet toegelaten.</p> <p>Enkel 1 houten tuinhuisje of hok voor dieren met max.oppervlakte van 8m<sup>2</sup>.</p>

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken 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.</p> <p>Paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 bouwloten voor open bebouwing.</p>	<p>Lot A.: open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken</p> <p>Lot B1,B2 : open bebouwing met blinde gevel tegen de noord-oostelijke perceelsgrens. Verplichte bouwvrije zijtuinstrook tegen zuid-westelijke grens.</p>

## 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 voorgevel op 5 m achter de rooilijn. De eventuele vrijblijvende gevels op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Aangebouwde bijgebouwen in de zone rond het hoofdgebouw zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

## 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.	<b>VOORGEVELBREEDTE</b> Maximum:9,50 m voor lot A, 7m verplicht voor lot B1,B2.  <b>BOUWDIEPTE</b> <u>Vrijstaande bebouwing ( lot A)</u> Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15m Bouwdiepte 1ste verdieping: maximaal 12 m  <u>Vrijstaande bebouwing (lot B1,B2)</u> Bouwdiepte gelijkvloers : verplicht 7m x 12m Bouwdiepte verdieping : verplicht 7m x 12m  <b>GABARIT</b> <u>Lot A</u> Bouwhoogte 2 bouwlagen onder de kroonlijst  <u>Lot B1,B2</u> Bouwhoogte max.7,50m afhankelijk van de dakvorm die zowel plat, hellend als gebogen mag zijn.

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuw in te planten woning 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. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels	<b>GEVELMATERIALEN</b> Hoofdmateriaal : baksteen of andere volwaardige en duurzame gevelmaterialen  Blinde gevel op lot B1,B2 : de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels wordt uitgevoerd in dezelfde materialen dan de andere gevels. <b>DAKVORM</b> Vrij <b>Dakkapellen</b> en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren. <b>DAKMATERIALEN</b> Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten in het dakvlak

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

---

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor aangebouwde bijgebouwen maakt integraal deel uit van het bouwvlak van de woning / hoofdgebouw.</p> <p>Losstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten, enkel 1 houten tuinhuisje ofwel 1 houten hok voor dieren.</p>	<p>De inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte van de aangebouwde bijgebouwen bedraagt 50% van de aangegeven zone op het verkavelingsplan voor lot A, voor lot B bedraagt dit 100%.</p> <p>Dakvorm is vrij.</p>	<p>Voor lot A: Aantal bouwlagen : 1 Diepte : 5m waardoor dus de totale bouwdiepte max.17m. Maximaal te benutten oppervlakte van de aangeduide zone voor aangebouwde bijgebouwen : 50% voor lot A. Dakvorm : vrij maar steeds in harmonie met het hoofdvolume.</p> <p>Voor lot B1.B2 : Aantal bouwlagen : 1 Bouwdiepte : 3m Maximaal te benutten oppervlakte : 100%</p>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>

## 2.3. 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. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform gemeentelijke verordening van 17 juni 1999 en het B.VI.R. van 1 oktober 2004</p> <p>Kelders of ondergrondse garages mogen niet op de riolering worden aangesloten.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

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

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegelaten :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. indien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoord zijn;</li><li>2. indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de Ministeriële omzendbrief dd. 10.09.1965 (gewijzigd door MO 25-6-1970 en MO 8-3-1971) inzake de afritten;</li><li>3. indien ze reeds in het straatbeeld aanwezig zijn;</li><li>4. indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied.</li></ol>	<p>Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30 m<sup>2</sup> ( toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen).</p> <p>Inritten breedte maximum <b>5m</b> (zowel ter hoogte van de rooilijn als ter hoogte van de wegrand). De gemeente adviseert, in het kader van duurzaamheid om de verharding te beperken, waarbij aanbevolen wordt om de inrit te beperken tot <b>3 m</b>.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn verboden</p>

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Alle groenelementen zoals bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> 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.

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Afsluitingen</b> 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. Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen <b>eventueel</b> vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 10m) en hoogte (max. 2m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.	<u>AARD</u> De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met inheemse hagen of draad met klimop.  <u>AFMETINGEN</u> Draadafsluitingen : maximale hoogte 2 meter