

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aard van de omliggende woningen, de configuratie en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meergezinswoningen toe te laten.</p> <p>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.</p>	<p>Hoofdbestemming: Residentieel gebruik – grondgebonden ééngezinswoningen</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>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. de helft van de gelijkvloerse verdieping voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p>Publiciteits- en naamborden zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</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 en mag maximaal de helft van de gelijkvloerse verdieping innemen. 3° slechts 1 nevenfunctie per lot 4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers van het hoofdgebouw 5° nevenfuncties worden op een kwalitatieve manier gerealiseerd op eigen terrein inclusief het parkeren.</p> <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p>Het aanbrengen van publiciteits- en naamborden is vergunningsplichtig. Reclame en publiciteit is toegelaten op de volgens de stedenbouwkundige voorschriften vergunde volumes. Ze wordt aangebracht enkel op de gevelvlakken van de gebouwen onder de ramen van de eerste verdieping. De reclame/publiciteit houdt rechtstreeks verband met de benaming of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Ze dient ondergeschikt te zijn aan het karakter van de gevel. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt max. 2m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0,30m. Losstaande panelen of zuilen zijn niet toegelaten.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen 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 “aangebouwde” bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</p> <p>“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.</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen worden toegelaten. Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, kippenhok, hondenhok, tuinhuisje of garage.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden enkel toegelaten op de loten 1 en 3</p> <p><u>Op lot 1</u> : enkel bestemming berging toegelaten (geen garage)</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
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor halfopen bebouwing bestaande uit maximum 2 volledige bouwlagen.	Geschakelde bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken

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 op 6m achter de rooilijn. De eventuele vrij blijvende gevels op min. 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor 2 bouwlagen met hellend 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> Minimum 7 m <u>BOUWDIEPTE</u> <u>Gekoppelde bebouwing</u> <u>Lot 1 :</u> Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 m Bouwdiepte verdieping: maximaal 12 m Dakterrassen zijn niet toegestaan. <u>Loten 2 en 3 :</u> Bouwdiepte gelijkvloers : max. 10,39 m Bouwdiepte verdieping : max. 10,39 m Dakterrassen zijn niet toegelaten. <u>GABARIT</u> Bouwhoogte max. 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte : min 4,50 en max. 6,50m <u>Lot 2</u> : max. 80 % van de oppervlakte van de zone voor hoofdgebouw mag effectief bebouwd worden. <u>VLOERPEIL</u> Max. 0.40 meter boven de voorliggende weg.

	<p>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.</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Hoofdmateriaal: baksteen Max. 30 % van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen</p> <p>Bij halfopen bebouwing: alle gevelmaterialen aan te passen aan de eerst vergunde</p> <p>DAKVORM Vrij - maar af te stemmen op de eerst vergunde woning. Meerdiepte gelijkvloers: verplicht plat dak</p> <p>Dakkapellen en dakvensters worden beperkt toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.</p> <p>Bij halfopen bebouwing: zelfde bouwprofiel als eerst vergunde</p> <p>VORMGEVING Bij halfopen bebouwing: vormgeving af te stemmen op eerst vergunde.</p> <p>Zone voor luifel (enkel op lot 1 en lot 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - de luifel moeten constructief zodanig verbonden worden met het volume, dat er geen kolommen tot ondersteuning in de bouwvrije zijtuinstrook (van 5 meter breed) nodig zijn. Dit wil zeggen dat ze volledig uitkragend voorzien worden. De luifel mag niet voorzien worden van schragen of kolommen onder de luifel of een ophangconstructie boven de luifel; - de luifel mag voorzien worden tot op minimum 2 meter van de laterale perceelsgrenzen; - bij het bouwaanvraagdossier dient een gedetailleerde constructietekening en snede doorheen de luifel toegevoegd worden. Wanneer bij uitvoering blijkt dat ondersteuning van de luifel noodzakelijk is, kan dit onder geen enkele voorwaarde worden toegestaan; - de luifel dient uitgevoerd te worden in de vorm van een plat dak en mag enkel voorzien worden boven het gelijkvloers niveau, met een maximum vrije hoogte van 3,5 m. - de luifel heeft een beperkte opbouwhoogte, van maximum 50 cm. Een afwijking op deze dikte zal beoordeeld worden op basis van een gedetailleerde constructietekening en de architecturale vormgeving; - de luifel heeft een maximale lengte (evenwijdig met de gevel gemeten) van maximum 7 m; - de luifel mag niet dienst doen als dakterras, en is enkel toegankelijk voor onderhoud;

	<ul style="list-style-type: none"> - de luifel mag niet dichtgemaakt worden met wanden ten behoeve van het creëren van een afgesloten binnen- of buitenruimte. Het is wel toegestaan in deze zone afscheidingen vanuit de zijtuin tot onder de luifel door te laten lopen, zoals paal en draad, hekwerk, hagen, beplanting, en dit tot de wettelijk toegestane hoogte én enkel haaks op de zijdelingse perceelsgrens. In een woonzone, zonder bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, is dit maximum 2m hoogte en minimum 40% doorzichtig; - de luifel moet op architecturaal vlak een eenheid vormen met het hoofdvolume waardoor beide één samenhangend geheel vormen. - De plaats van de luifel kan slechts aan 1 zijde van de woning vergund worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden voorzien achter de hoofdbouw.</p>	<p><u>De inplanting</u> van de aangebouwde bijgebouwen wordt voorzien binnen de zone voor hoofdgebouw of indien anders aangeduid op het plan binnen de zone voor bijgebouw.</p> <p><u>De inplanting</u> van de vrijstaande bijgebouwen op de loten 1 en 3 is toegelaten op minimum 5m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 1m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens.</p> <p><u>Loten 1 en 3</u> : inplanting vrijstaand bijgebouw in het verlengde van de inrit.</p> <p>Op lot 2 worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten.</p> <p>Oppervlakte.: zie 2.2.B</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte van de som van de oppervlakte van de bijgebouwen wordt berekend aan 5 m² /are van de oppervlakte van het perceel.</p> <p>Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p> <p>Dakvorm is cf. hoofdgebouw of plat</p>	<p><u>Aangebouwde bijgebouwen</u> Ondergeschikt aan het hoofdvolume Kroonlijsthoogte beperkt tot 3,60m</p> <p><u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Lot 1 : oppervlakte max. 16 m² Lot 3 : oppervlakte max. 25 m²</p> <p>Kroonlijsthoogte: max. 3,60m Dakvorm: is cf. hoofdgebouw of plat</p> <p><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume tot max. 21 m² :</u> kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een</p>

<p><u>Car-ports</u> Worden niet toegelaten in de bouwvrije voortuin- en zijtuinstroken.</p>	<p>duurzaam en afgewerkt geheel vormen. (geen metaal- of betonpanelen).</p> <p><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume groter dan 21 m² :</u> moeten opgericht worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.</p> <p><u>Car-ports</u> Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.</p> <p>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).</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.</p>
---	--

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 verplicht 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. 30 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
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover 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 bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover 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>Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30 m² (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen).</p> <p>De breedte van de inrit op het eigen perceel wordt beperkt tot 3m.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met inheemse groenaanplantingen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>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.</p> <p>Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen eventueel vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 6m) en hoogte (max. 2m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>AARD</p> <p>De afsluitingen tussen de tuinen, gaande van de voorbouwlijn tot het einde van de tuin of langs de openbare weg, moeten uitgevoerd worden in uitsluitend levende, inheemse hagen, palen en draden om de hagen te leiden of een draadafsluiting.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen mag 2 m niet overtreffen. Afsluitingen in betonplaten of metselwerk zijn verboden.</p> <p>Om de privacy bij geschakelde woningen te garanderen kunnen er op de gemeenschappelijke grens, vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 6m) en hoogte (max. 2m) andere materialen toegelaten worden.</p> <p>Afsluitingen langs de straat of als perceelsafsluiting mogen bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een levende haag met een maximumhoogte van 0,40m, - een muurtje in dezelfde materialen als de voorgevel en een maximum hoogte van 0,40m, afgedekt in natuursteen. Achter dit muurtje mag eveneens een goed onderhouden haag van max. 0,40m geplant worden, - Pilasters in hout of het zelfde metselwerk als de voorgevel met maximum 0,70m hoogte, met een houten of ijzeren poortje tussen.