

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGS-VERGUNNING

1 ZONE VOOR BEBOUWING (halfopen)

1.1 HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een mengeling van woningbouw, zowel gesloten als halfopen bebouwing.	Op deze percelen worden enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

1.2 NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de directe omgeving. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: • De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie • De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van het bouwoppervlakte Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Horeca wordt niet toegelaten. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

1.3 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen vallen binnen het woongebied met landelijk karakter. De omgeving wordt gekenmerkt door bebouwing en open ruimte.	Deze percelen zijn bestemd voor 2 loten halfopen bebouwing. Het samenvoegen van loten is toegestaan.

1.4 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgelegd. Voor de bebouwing is geopteerd voor een zelfde bemating van de voorgevellijn om een harmonieus geheel te creëren. Ze zorgt voor een bewuste bouwlijn en garandeert zo de nodige privacy.	Deze zone mag niet overschreden worden. De minimale voorgevellijn staat aangeduid op plan. Voor de halfopen bebouwing dienen de zijgevels op minimum 3m afstand en zoals aangeduid op plan ten opzichte van de perceelsgrenzen worden opgericht. Voor de gesloten bebouwing worden de zijgevels op de perceelsgrenzen opgericht. De achtergevel moet minimum op 8m van de achterste perceelsgrens worden opgericht.

1.5 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn. Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling en de omgeving.	Afmetingen van de gebouwen : a) Voorgevelbreedte : minimum 7m voor de halfopen bebouwing en de gesloten bebouwing. b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan c) Bouwhoogte : gemeten van de vloerpas aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst : max. 6 meter. Nokhoogte van het hellend dak : max. 5 meter, totaal maximaal 11 meter. d) Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en niet hoger dan 0,30 boven het huidige maaiveld. Binnen de zone voor hoofdgebouwen kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

1.6 VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De materialen, dakhelling en de nokhoogte, evenals de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking worden hierin verduidelijkt.	De bouwaanvraag van de eerstvergunde kavel bepalend voor de verschijningsvorm van de gehele bouwblok. Materialen : de kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past. Dakvorm : alle dakvormen met een helling tussen 0° en 55° zijn toegelaten. Bij gebogen dakvormen

	mogen de ingeschreven binnenvlakken een hoek van maximum 55° vormen met de waterpaslijn. De nokhoogte van het hellend dak is maximum 5,00m boven de bovenkant van de kroonlijst. Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak. Groendaken zijn toegelaten op platte daken. Dakramen in hellende daken zijn toegelaten. Zij moeten op minstens 1,00m van de zijdelingse kavelgrens verwijderd zijn. Terrassen in het dakvolume zijn niet toegelaten.
--	---

2 VOORTUINSTROOK

2.1 BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze groene zone biedt toegang tot het hoofdgebouw.	Toegang tot de bebouwing en voortuin.

2.2 RELIËF

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein.	Reliëfwijzigingen van meer dan 50cm worden niet toegestaan.

2.3 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De afsluitingen verduidelijken de eigendomsgrens. Het gaat hier over een tuinstrook.	Alle afsluitingen (hagen en muurtjes) hebben een max. hoogte van 1m ter hoogte van de rooilijn of op de gemeenschappelijke zijkavelgrens tussen aaneengesloten bebouwing. Op de andere zijdelingse perceelsgrens mogen de afsluitingen een hoogte hebben van max. 2m.

2.4 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter zoveel mogelijk te bewaren.	Het groene karakter moet zoveel mogelijk bewaard blijven, de verharding wordt tot het minimum beperkt. De verharde oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de totale oppervlakte. Mogelijkheid tot aanleggen van een autostaanplaats. De strikt noodzakelijke toegang en oprit kan volledig worden verhard. Een bijkomende autostaanplaats in de voortuin kan enkel in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd

3 ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

3.1 BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aanleggen van private tuinen met oog voor voldoende privacy. Het groene karakter typeert in deze zone. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De tuinen hebben een diepte van minimaal 8m, zoals aangeduid op het plan. Ze worden hoofdzakelijk in groenelementen uitgevoerd.

3.2 RELIËF

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht dalen terrein naar achter.	Reliëfwijzigingen van meer dan 50cm worden niet toegestaan.

3.3 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De afsluitingen verduidelijken de eigendomsgrens en moeten voldoende privacy garanderen.	Zijn toegelaten : houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte 2m. Tussen de afsluitingen mag een grondplaat geschoven worden van maximaal 0,50 meter. Op de bebouwde perceelsgrens van de halfopen bebouwing mag de afsluiting uitgevoerd worden in baksteen of andere vaste materialen, voor zover zij niet zichtbaar zijn van de openbare weg en tot maximum 3 meter voorbij de achtergevel en maximaal 2 meter hoogte.

3.4 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte bevatten.

3.5 BIJGEBOUWEN

3.5.1 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een beperkte ruimte voorzien voor bijgebouwen zoals bv. (auto)berging, carport, overdekt terras, poolhouse, sauna,... in de zone voor koeren en hovingen.	Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden. Bijgebouwen kunnen aan het hoofdvolume aangebouwd worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Voor de halfopen bebouwingen kan een autobergplaats worden opgericht in de zijdelingse tuinstrook naast de woning, op 2m achter de voorgevellijn of in het

	hoofdgebouw. Voor de gesloten bebouwing kan een autobergplaats worden opgericht in het hoofdgebouw.
--	---

3.5.2 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een openheid te creëren in de strook voor koeren en hovingen, worden de bijgebouwen beperkt in oppervlakte.	In de strook voor koeren en hovingen achter de woning mogen bijgebouwen worden opgericht op minimum één meter van de perceelsgrenzen. De maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen achter de woning bedraagt 40 m². Indien in de strook voor koeren en hovingen naast de woning een garage/carport wordt toegestaan, dient de carport gedeeltelijk open te zijn aan de voor- en achterzijde. Zij hebben een maximum oppervlakte van 20 m². De bijgebouwen kunnen enkel op de perceelsgrens worden toegestaan indien het op het aanpalende perceel toegelaten is een constructie op de perceelsgrens te plaatsen of als er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar.

3.5.3 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte in de koeren en hovingen mag zijn.	De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.

3.5.4 VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen moeten worden opgericht in kwalitatieve materialen zodanig dat zij een visueel geheel vormen met het hoofdgebouw.	Bergplaatsen / garages worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout. Tuinhuisjes mogen uitgevoerd worden in verduurzaamd hout.