

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming - De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwka­vel het toelaat kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de bouw van de woning. - De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Bepalingen met betrekking tot bebouwing - De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwka­vel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : - o het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - o de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); - o de andere woningen van het bouw­blok in geval van geschakelde bouwvormen. - Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samen­horend geheel vormen. - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.	HOOFDGEBOUW <u>Bestemming</u> • éé­ngezinswoningen met hoofdbestemming wonen. Nevenbestemmingen op het gelijkvloers zijn mogelijk indien ze ondergeschikt (minder dan 50 % van de gelijkvloerse oppervlakte en met een maximum van 100 m²) zijn aan de woonfunctie Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten. <u>Bouwvorm</u> • Open bebouwing lot 1 (4 vrije gevels) • Half-open bebouwing loten 2 en 3 (3 vrije gevels)

Bij de inplanting van de gebouwen 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.

Inplanting

- De voorgevel: op **minimaal 6moo** achter de rooilijn van de Rotsheidestraat en zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
- De vrij liggende zijgevels: op **minimaal 3moo** van de zijdelingse perceelgrenzen en zoals op het plan grafisch aangeduid.

Afmetingen

- Bouwdiepte:: gelijkvloers: **maximaal 17moo**
verdieping : **maximaal 12moo**
- Bouwhoogte: **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst
- Nokhoogte: **maximaal 11moo**, t.o.v. het maaiveld
- Dorpelhoogte: minimaal 0,30m boven het wegpeil van de Rotsheidestraat.
- Dakhelling: vrij
- Voor de loten 2 en 3 zal het gabarit van één bouwblok dient één geheel te vormen (indien geen akkoord zie hieronder)
- Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften:
 - Dakvorm: zadeldak:
 - Dakhelling: eerste 12 m verplicht 40°, daarna verplicht plat
 - Kroonlijsthoogte: 6 m
 - Nokhoogte: 11 m

Open Carport

Een open carport in de zijdelingse tuinzone is toegestaan. Indien de carport gelegen is op minder dan 3 m van de aangrenzende eigendom is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist.

- Bouwhoogte: maximum 3moo
- Dakvorm: vrij

De 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. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.	<u>VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN</u> Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 40m² voor de loten 1, 2 en 3 eveneens toegestaan kleine constructies, zoals kippenhok, hondenhok, tuinhuisje met een maximum van 12m².
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. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. - De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingplan en bij kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag - 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	<u>AFSLUITINGEN</u> 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. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. <u>TERREINAANLEG</u> Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan.

zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. - Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. - Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.	
Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe: - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering	Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.