

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE BIJSTELLING VAN
VERKAVELINGSVERGUNNING 7066 V 130 VAN 28/12/1972**

GEMEENTE LEOPOLDSBURG
191/2018

OL: 2018145145

DOSSIERNR. GEMEENTE: 874.2-

AANVRAGER: LANDMETER JOHAN CAERTS

LIGGING: DENNENSTRAAT – 2^E AFDELING – SIE C NR. 61 Z – NIEUWE LOTEN 3A EN 3B

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg (Dennenstraat), buiten het centrum van de deelgemeente Heppen en buitende afbakening van het kleinstedelijk gebied.</p> <p>Door de ligging, de aard van de omliggende bebouwing en de configuratie van de loten is het niet meer mogelijk om meergezinswoningen te voorzien op de loten.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulp-behoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> | <p>Lot 3a en 3b: één grondgebonden woongelegenheid per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.</p> <p>Het achterliggende lot 3c is gelegen in natuurgebied en wordt uit de verkaveling gesloten.</p> |

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Woningsplitsing is voor geen enkel lot toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de</p> | <p>Woningsplitsing is niet toegelaten- enkel grondgebonden woongelegenheden.</p> <p>Voor <u>lot 3a en 3b</u>: enkel functies, complementair</p> |

| | |
|--|--|
| <p>woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> | <p>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;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloerooppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten.</p> <p>Slechts 1 nevenfunctie per lot.</p> <p>De nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.</p> |
|--|--|

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) VAST AAN DE WONING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Het concept van deze verkaveling (wijziging) is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone (dit betekent binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel) dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p> | <p>Binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel zijn dezelfde bestemmingen mogelijk als voor het hoofdgebouw. Dus alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie, zowel leefruimtes als bergingen, garages e.d. kunnen in de aangebouwde bijgebouwen worden ondergebracht.</p> |

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot het gebouw.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p> | <p>Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.</p> <p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parking- en inritzone.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk omwille van het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten, complementair aan de residentiële hoofdbestemming. Ze moeten er qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen en zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Vrijstaande bijgebouwen zoals een garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok kunnen hier ingeplant worden.</p> <p>Deze constructies in de tuinstrook moeten zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p> | <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok.</p> |
|---|---|

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>De onmiddellijke omgeving bevinden zich enkele eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met verscheidenheid zowel in textuur als kleur. Het overige gedeelte van de Dennenstraat wordt aan beide zijden gekenmerkt door sociale woningbouw met een uniforme architectuur, voornamelijk in halfopen bebouwing met schakelelementen (garages).</p> <p>Binnen de wijziging van verkaveling wordt gekozen voor halfopen bebouwing.</p> | <p>Lot 3a en 3b: halfopen bebouwing.</p> <p>Voor de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.</p> |

2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>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, de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> | <p>De inplanting van het hoofdgebouw t.o.v. de Dennenstraat wordt als volgt vastgesteld:</p> <p>De voorgevel van lot 3a en 3b:</p> <ul style="list-style-type: none"> • op 6 meter van de rooilijn – 12 meter uit de as van de weg (Dennenstraat). <p>Omwille van de ligging op de hoek met de niet-verharde weg buurtweg nr. 11 van Oostham naar Heppen kan voor lot 3b een voortuinstrook (afstand tot de rooilijn met nr. 11 van</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Oostham naar Heppen) van 3 meter aanvaard worden.</p> <p>De vrijstaande zijgevels: op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>In de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.</p> |
|--|--|

2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de configuratie van de loten, de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen en de omgeving.</p> | <p>De bouwdiepte voor lot 3a en lot 3b: op het gelijkvloers maximum 17 meter en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn); indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (te tellen vanaf de voorgevellijn/bouwlijn).</p> <p>De bouwhoogte voor lot 3a en lot 3b: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De maximale kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 meter, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p>De nokhoogte voor lot 3a en lot 3b: maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p>Geschakelde bebouwing in één bouwblok voor lot 3a en 3b: om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen is het aangewezen om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden. Mits akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok bepaalt de eerst bouwende het gabarit: kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling liggen dan vast en moeten gevolgd worden. Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau /wegpeil); • verplichte dakvorm: overwegend hellende daken – nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrens; • verplichte dakhelling: 40°. <p>Het afgewerkte vloerpeil voor lot 3a en 3b: maximum 0,40 meter boven het straatniveau/wegpeil.</p> |

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur. | <p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen.</p> <p>Dakvorm: Hellende daken met een maximale dakhelling van 45° met de nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen of platte daken of een combinatie van beide – zie het bovenvermelde ivm geschakelde bebouwing (2.1.C).</p> <p>Indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel (Dennenstraat).</p> <p>Zonnepanelen: De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</p> |

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming er er een architecturaal geheel mee vormen.</p> <p>Carports</p> | <p>Het bijgebouw moet ingeplant worden:</p> <p>Voor lot 3a: eventuele vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;</p> <p>Voor lot 3b: eventuele vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en t.o.v. de achterste grens met het restperceel 3c moet er steeds een afstand van minimum 5 meter behouden blijven (dus binnen de 44 meter te rekenen vanaf de rooilijn – cfr voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos);</p> <p>Voor lot 3a en 3b: of tegen de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaars én indien de gevels afgewerkt worden in gevelsteen; of als de constructie open blijft en gesteund op palen (regenwaterafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot); of op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit wat betreft maximum oppervlakte, hoogte en inplanting.</p> <p>Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.</p> |

2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang en hoogte oprichten kan. | Oppervlakte voor lot 3a: maximum 40 m ² ; Oppervlakte voor lot 3b: maximum 50 m ² . De bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter. Lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel. |

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen (hout) kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt. Bij plaatsing tegen de zijdelingse perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden. | De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag. De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam. Metaal- en betonplaten zijn uitgesloten. Bij plaatsing tegen de zijdelingse perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars. |

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden. Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden. Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden. | De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden. Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden. Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden. De bepalingen opgenomen in het advies van Infracx moeten opgevolgd worden en volgende voorwaarde moet nageleefd worden: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn. |

| | |
|---|---|
| <p>Het advies van Infracx moet gevolgd worden.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>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 samenhangend geheel vormen.</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 met een maximum van 30 m² voor lot 3a en 40 m² voor lot 3b mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</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, moeten bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventueel bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p> <p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden. (Half)ondergrondse garages zijn slechts</p> | <p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende percelen als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is.</p> <p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen mag maximaal 40 cm boven het voorliggende wegpeil liggen.</p> <p>Het nieuwe maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.</p> <p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden. (Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan indien ze</p> |

| | |
|---|--|
| <p>toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. als ze vanuit de omgeving en het bestaand reliëf te verantwoorden zijn; 2. indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de ministeriële omzendbrief dd. 10/09/1965 (gewijzigd door MO 25/06/1970 en MO 08/03/1971) inzake de afritten; 3. indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied. <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.</p> | <p>voldoen aan naastvermelde voorwaarden.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.</p> |
|---|--|

3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.</p> | <p>Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p> <p>Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in geluidsarme en waterdoorlatende materialen.</p> <p>De breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,5 meter ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein.</p> <p>Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen en eventueel een bijgebouw.</p> |

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Het perceel is momenteel bebost.</p> <p>Het voorwaardelijk advies en het goedgekeurde boscompensatievoorstel van het Agentschap Natuur en Bos moet opgevolgd worden.</p> <p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p> | <p>Het voorwaardelijk advies, het goedgekeurd boscompensatieformulier met kenmerk 18-221322 van het Agentschap Natuur en Bos moet gevolgd worden.</p> <p>De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 18-221322.</p> <p>De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1088 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.</p> <p>De op het verkavelingsplan aangeduide niet-openbare</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 81 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning, voorgegaan door een ontheffing van het verbod op ontbossen. Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning. De bosbehoudsbijdrage van 5809,92 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt. Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.</p> <p>Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting en de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone.</p> <p>Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting.</p> <p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p> |
|--|---|

3.3. AFSLUITINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit.</p> | <p>Aard:</p> <p>In de voortuin (voor lot 3b ook t.o.v. de weg nr. 11): open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 meter of gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 meter eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 meter.</p> <p>Vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een gesloten afsluiting worden met een maximale hoogte van 2 meter tot maximaal 30 meter achter de achtergevellijn. Deze gesloten afsluiting moet uitgevoerd worden in esthetisch</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>aanvaardbaar materiaal aansluitend bij de materialen gebruikt voor de woning (géén metaal-of betonplaten). Voor het overige deel van het terrein mogen enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden. Deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld).</p> <p>In het verlengde van de mandelige muur mag een scheidingsmuur in gevelsteen geplaatst worden met een maximum lengte van 3 meter en een maximum hoogte van 2 meter.</p> <p>Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn.</p> |
|--|--|