

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Percelen liggen in woongebied met landelijk karakter en zijn omgeven door agrarisch gebied. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, ook de garage kan geïntegreerd worden in het hoofdgebouw mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BERGING/GARAGE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Berging/Garage kan achteraan in de tuin voorzien worden in de daarvoor voorziene zone minimum 10m van het hoofdgebouw om een optimale benutting van de tuin te garanderen. En 3m vanaf agrarisch gebied om deze te vrijwaren.	Tuinberging, opslag, garage: <i>carport</i> Geen woonfunctie

GOEDGEKEURD IN ZITTING VAN HET
SCHEPENCOLLEGE D.D.

04 SEP. 2014

MITS AAN DE OPGELEGDE
VOORWAARDEN WORDT VOLDAAN
Namens het college,



Op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

3/6

7-4-2014

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De strook voor tuinen is voor elke kavel even diep voorzien. Deze wordt hoofdzakelijk groen ingericht. Behoudens uitsprongen en de afscheidingsmuren zijn alle constructies verboden.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 1 open bebouwing en 10 halfopen bebouwingen in woongebied met landelijk karakter.	Open bebouwing, halfopen bebouwing en agrarisch gebied, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke voorgevel start op de ontworpen bouwlijn om een belangrijke constante binnen de verkaveling te vormen. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme. Diepte vrij te bebouwen met een maximum van 17m.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : 17 meter diep gemeten vanaf de ontworpen bouwlijn.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte van 7meter wordt aangenomen om vloerdikte en dakdikte ruim te kunnen nemen om een optimale hoeveelheid isolatie te kunnen voorzien.	GABARIT Bouwhoogte maximaal 7 meter. <i>zadeldak met dakhelling 45°;</i> Alle dakvormen zijn toegestaan met maximum nokhoogte van 11m. Kroonlijst maximum op 7 meter. <i>Daklans max. 9m.</i> <i>1e verdieping max. bouwdiepte 13m.</i> VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

Om het open karakter te krijgen worden enkel open carports voorzien.

2.2. VOORSCHRIFTEN BERGING/GARAGE

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen is niet verplicht volledig te bebouwen. Zo krijgt men, naargelang de keuze, verschillende constructies op de verschillende kavels.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven. minimaal 10m van de zone voor hoofdgebouw. In deze zone kan een berging/garage opgericht worden van maximaal 15% van de perceelsoppervlakte

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De berging/garage kan met plat dak met maximum hoogte 3m op de scheiding. Of met schuin dak met kroonlijsthoogte van maximum 3meter en nokhoogte 4,5m, 3 meter van de scheiding, achteraan op steeds 3m van de scheiding.

Autoberging wordt uitgevoerd als open carport

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit geeft de mogelijkheid om hoofdgebouw en berging/garage in hetzelfde materiaal te voorzien.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard 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. 55 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.	

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Een minimale verharding is toegestaan in waterdoorlatende materialen.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Zwembaden en vijvers zijn toegestaan op minimum 1 meter van de scheiding.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de tuin mag geen constructie voorkomen, hiervoor is een aparte zone voor voorzien.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD Binnen de strook voor bijgebouwen kan een tuinmuur worden toegestaan op de perceelsgrens. Achter de zone voor bijgebouwen mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

Op de andere perceelsgrenzen zijn enkel levende hagen toegelaten als perceels-scheiding

