

**SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN KLEINREES 9**

Verslag dd. 26 oktober 2023

loten: Kavel 1, Kavel 2, Kavel 3

**Gebouw****Oppervlakte**

Toelichting

inplanting binnen de zone zoals op plan aangeduid

Voorschrift

De voorgevel van het hoofdgebouw moet op de voorgevelbouwlijn vallen. Zijgevels op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrens. De bouwbreedte mag maximum 2/3 van de perceelsbreedte bedragen.

**Volume**

Toelichting

De woning moet qua schaal en vormgeving passen in zijn omgeving

Voorschrift

kroonlijst : max. 4m gemeten vanaf het nieuwe maaiveld (= max. 20cm boven het niveau van de straat)

dakhelling : tussen 30° en 45°

Vloerpas : max. 20cm boven het niveau van de straat.

**Nokhoogte**

Toelichting

De woning moet qua schaal en vormgeving passen in zijn omgeving

Voorschrift

kroonlijst : max. 4m gemeten vanaf het nieuwe maaiveld (= max. 20cm boven het niveau van de straat)

dakhelling : tussen 30° en 45°

**Kroonlijsthoogte**

Toelichting

De woning moet qua schaal en vormgeving passen in zijn omgeving

Voorschrift

kroonlijst : max. 4m gemeten vanaf het nieuwe maaiveld (= max. 20cm boven het niveau van de straat)

**Dakuitvoering**

Toelichting

zadeldak is verplicht waarbij de noklijn evenwijdig is met de straatas

Voorschrift

kroonlijst : max. 4m gemeten vanaf het nieuwe maaiveld (= max. 20cm boven het niveau van de straat)

dakhelling : tussen 30° en 45°

### **Type gebouw**

Toelichting

Platte daken zijn enkel toegelaten bij uitbouwen aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning

Voorschrift

kroonlijst : max. 4m gemeten vanaf het nieuwe maaiveld (= max. 20cm boven het niveau van de straat)

dakhelling : tussen 30° en 45°

### **Materiaalgebruik**

Toelichting

De gebruikte materialen moeten passen in zijn omgeving

Voorschrift

voor de gevels zijn toegestaan : gevelsteen, eventueel gekaleid of geschilderd, eventueel in combinatie met hout, natuursteen, metaal, ... op voorwaarde dat deze te combineren materialen max. 25% van de geveleppervlakte innemen. voor de daken : pannen of leien

### **Inplanting**

Toelichting

De woning moet qua schaal en vormgeving passen in zijn omgeving

Voorschrift

De voorgevel van het hoofdgebouw moet op de voorgevelbouwlijn vallen. Zijgevels op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrens. De bouwbreedte mag maximum 2/3 van de perceelsbreedte bedragen.

### **Ondergronds gedeelte**

Toelichting

Kelders zijn toegestaan

Voorschrift

kelders zijn toegelaten, geen hellende inritten in de voor- of zijtuinstrook

### **Uitbouw (veranda, carport)**

Toelichting

uitbouwen zoals veranda's en carports zijn enkel toegelaten binnen de ontworpen bouwstrook

Voorschrift

in voor-en zijtuinstrook zijn geen carports en veranda's toegelaten.

### **Terrassen**

Toelichting

Terrassen aansluitend aan de woning zijn enkel toegestaan binnen de op het plan aangeduide zone voor het hoofdgebouw.

Voorschrift

Terrassen aansluitend aan de woning zijn enkel toegestaan binnen de op het plan aangeduide zone voor het hoofdgebouw.

### **Oversteek t.o.v. het grondoppervlak**

Toelichting

De woning moet volledig passen binnen de bouwstrook zoals op plan aangeduid.

Voorschrift

De woning moet volledig passen binnen de bouwstrook zoals op plan aangeduid.

### **Andere voorschrift voor het gebouw**

Toelichting

De toegangen naar de woning vanaf het openbaar domein mogen aangelegd worden conform de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Voorschrift

Toegangen, inritten en tuinpaden mogen verhard worden, gebruik makend van waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De verhardingen moeten afwateren naar niet-verharde gedeelten zodat de onmiddellijke bezinking op het perceel mogelijk is.

Hellende inritten naar ondergrondse garages zijn niet toegestaan in de voortuinstrook

### **Vrijstaande handelingen in de tuinzones**

#### **Voortuinstrook**

#### **Verharding**

Toelichting

De toegangen naar de woning vanaf het openbaar domein mogen aangelegd worden conform de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Voorschrift

De toegangen naar de woning vanaf het openbaar domein mogen aangelegd worden conform de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Hellende inritten naar ondergrondse garages zijn niet toegestaan.

### **Groenaanleg**

#### Toelichting

Om het groene en landelijke karakter van de omgeving te bewaren moeten alle niet-verharde delen van het perceel aangelegd worden met een groenaanleg.

#### Voorschrift

Om het groene en landelijke karakter van de omgeving te bewaren moeten alle niet-verharde delen van het perceel aangelegd worden met een groenaanleg met de nadruk op streekeigen planten.

### **Constructies**

#### Toelichting

Alle constructies zijn verboden.

#### Voorschrift

Brievenbussen, kleine reclame-totems en dergelijke zijn enkel toegelaten wanneer deze niet storend zijn in de omgeving.

### **Zijtuinstrook**

#### **Verharding**

#### Toelichting

De toegangen naast de woning mogen aangelegd worden conform de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

#### Voorschrift

Toegangen, inritten en tuinpaden mogen verhard worden, gebruik makend van waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De verhardingen moeten afwateren naar niet-verharde gedeelten zodat de onmiddellijke bezinking mogelijk is.

### **Groenaanleg**

#### Toelichting

Om het groene en landelijke karakter van de omgeving te bewaren moeten alle niet-verharde delen van het perceel aangelegd worden met een groenaanleg.

#### Voorschrift

Om het groene en landelijke karakter van de omgeving te bewaren moeten alle niet-verharde delen van het perceel aangelegd worden met een groenaanleg met de nadruk op streekeigen planten.

### **Constructies**

#### Toelichting

In de zijtuinstrook zijn alle constructies verboden.

#### Voorschrift

Alle constructies, behalve eventuele klimrekken en lei-constructies voor planten of speeltoestellen voor kinderen, zijn verboden.

### **Achtertuintrook**

## **Verharding**

### Toelichting

De tuin dient ingericht te worden als privé-tuin. Verhardingen mogen aangelegd worden conform de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

### Voorschrift

Verhardingen mogen aangelegd worden, gebruik makend van waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De verhardingen moeten afwateren naar niet-verharde gedeelten zodat de onmiddellijke bezinking mogelijk is binnen de grenzen van de kavel.

## **Groenaanleg**

### Toelichting

Om het groene en landelijke karakter van de omgeving te bewaren moeten alle niet-verharde delen van het perceel aangelegd worden met een groenaanleg.

### Voorschrift

Om het groene en landelijke karakter van de omgeving te bewaren moeten alle niet-verharde delen van het perceel aangelegd worden met een groenaanleg met de nadruk op streekeigen planten.

## **Constructies**

### Toelichting

Bijgebouwen zijn enkel toegestaan op meer dan 10m achter de bouwstrook voor het hoofdgebouw, zoals aangeduid op het plan.

### Voorschrift

Bijgebouwen kunnen toegestaan worden in de zone op meer dan 10m achter de bouwstrook voor het hoofdgebouw. Ze dienen ingeplant te worden hetzij tegen de perceelsgrens, hetzij op 3m van de zijdelingse of achterste perceelsgrenzen. Indien het gebouw ingeplant wordt tegenaan de perceelsgrens, moet het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar voorgelegd worden. De bouwoppervlakte van alle constructies opgeteld mag nooit meer dan 75m<sup>2</sup> bedragen (incl. de oppervlakte van een eventueel zwembad). De kroonlijsthoogte is max. 3,5m boven het maaiveld. De nokhoogte is max. 4,5m boven het maaiveld.

## **Afsluitingen op de perceelsgrens**

### **Materiaal**

### Toelichting

Om de privacy van het perceel te verzekeren zijn afsluitingen toegestaan.

### Voorschrift

Afsluitingen zijn toegestaan met een maximale hoogte van : in de voortuinstrook : 1m voor een niet-doorzichtige afsluiting en 2m voor een doorzichtige afsluiting. in de zijtuin- en achtertuintrook : 2m. Levende hagen mogen hetzij op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar, hetzij op minstens 50cm uit de perceelsgrens. Zijn niet toegelaten : prikkeldraad, betonplaten (behoudens als onderplaat) of kunststofplaten met het uitzicht van betonplaten.

## **Andere voorschriften voor de tuinzones**

### Toelichting

Hemelwater dient opgevangen te worden op het perceel en hetzij hergebruikt, hetzij ter plaatse bezonken. De Gewestelijke verordening inzake hemelwater en de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing. Op het perceel dienen minstens 2 autostaanplaatsen voorzien te zijn, hetzij in het hoofdgebouw, hetzij buiten.

### Voorschrift

Als minimum-afmetingen voor een autostaanplaats gelden : binnen : 5,25m lang, 2,75m breed en 2m hoog buiten : 5m lang en 2,5m breed.