



VERKAVELING VOOR WONINGBOUW
OMV-VK-613

van grond gelegen: 1^oafd., sectie H, nrs. 444B2, 444V en 447L

Verkavelingsvoorschriften

Artikel 1. Algemene bepalingen

1.1 Terminologie

Aan wonen verwante functies

Met aan wonen verwante functies worden bedoeld:

- handel
- horeca
- verweefbare bedrijven
- kantoren en diensten, zoals vrije beroepen
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc.
- socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc.
- recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc.
- openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc.
- openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc.
- toeristische voorzieningen: museum, tentoonstellingsruimten, gastenkamers zoals voorzien in het desbetreffend toeristisch logiesdecreet, etc.

Autostaanplaats

Ruimte om een auto te stallen, al dan niet overdekt.

Bijgebouw

Elk gebouw dat geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw, op maaiveldniveau

Bouwdiepte

Afstand loodrecht gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw.

Bouwhoogte

Afstand gemeten vanaf de nulpas tot aan het hoogste punt van een constructie, met uitzondering technische installaties, schoorstenen en antennes.

Bruto vloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omsluiten of langs de as indien het een gedeelde scheidingsconstructie betreft.

De oppervlakte van volgende elementen moet niet tot de bruto-oppervlakte worden gerekend:

- garage;
- kelderberging;
- zolderberging;

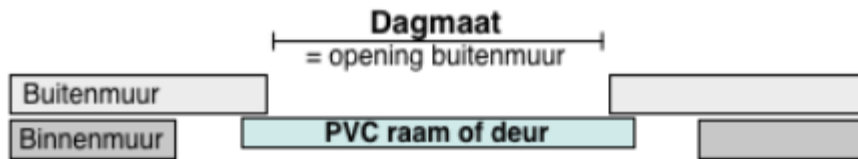
Carport

Autostalplaats onder een afdak met ten minste twee open zijden.

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

Dagmaat



Dakkapel

Uitbouw op een hellend dak met één of meer ramen.

Functie

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Gebouw

Elke constructie die een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt, geheel of gedeeltelijk met muren omsloten.

Gesloten bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van meerdere gebouwen met gedeelde zijmuren gevormd wordt, al dan niet afgewerkt met kopgebouwen die slechts één gedeelde zijmuur hebben.

Halfopen bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen met een gedeelde zijmuur gevormd wordt, afgescheiden door zijtuinstroken ten opzichte van de aanpalende bebouwing.

Hitte-eilandeffect

Het hitte-eilandeffect of urban heat island effect (UHI) is het fenomeen dat de temperatuur in een verdicht gebied gemiddeld hoger is dan in het omliggende landelijker gebied. De belangrijkste oorzaken van het UHI zijn de absorptie van zonlicht door de aanwezige donkere materialen, verhardingen en de relatief lage windsnelheden. Door het UHI worden problemen tijdens hittegolven, zoals hittestress, verergerd. Bouwkundige maatregelen en meer groen verminderen het UHI.

Hoofdgebouw

Belangrijkste bouwwerk op een perceel.

Kopgebouw

Gebouw aan één der uiteinden van een blok, gesloten bebouwingsvorm.

Kroonlijst

Horizontale afwerkingslijst tussen de gevel en het hellend dak, die de dakgoot draagt.

Kroonlijsthoogte

De hoogte gemeten vanaf de vloerplas tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand (bij plat dak)

Leeftuin

Deel van de tuin dat gebruikt wordt als private buitenruimte en dat functioneel aansluit op de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) van een woning. De leeftuin moet beschouwd worden als het verlengstuk van de leefruimte binnen, hier valt bvb een smalle zijtuin tussen een losstaande garage en perceelsgrens niet onder. De minimale maat wordt daarom afgestemd op de minimale tuindiepte van een gesloten bebouwingsvorm, zijnde 5 m.

Leeftuinzoneoppervlakte

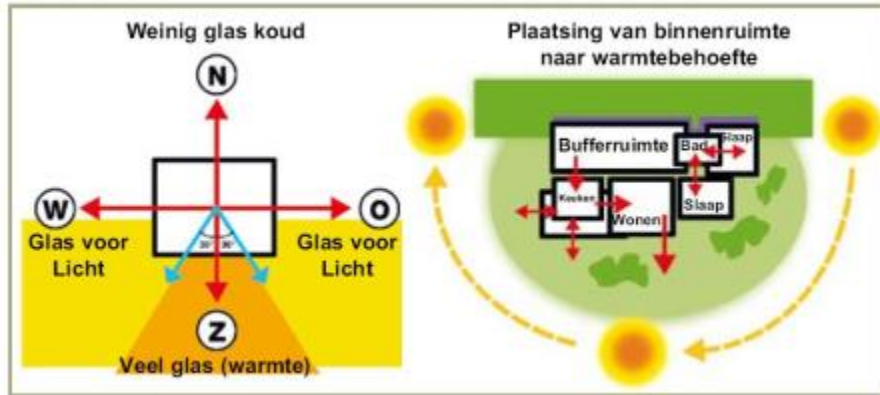
Deel van de tuin gelegen buiten de strook voor hoofdgebouwen met een minimale tuindiepte van 5m.

Luifel

Een luifel is een afdak of platte overkapping aan een gevel van een huis, winkel of ander gebouw en dient als bescherming tegen regen en/of zon. Luifels kunnen verankerd zijn aan de gevel en/of (deels) losstaand tegen de gevel, steunend op verticale open elementen. Een luifel is aan drie zijden open.

Optimale oriëntatie

Oriëntatie naar het zuiden met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 45°.



Open bebouwing

Bebouwingwijze waarbij alle gevels van een gebouw vrijstaand zijn.

Meergezinswoning

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht, met uitzondering van zorgwoningen en studentenhuisvesting.

Nokhoogte

Afstand gemeten van de vloerplas tot het hoogste punt van het gebouw (uitgezonderd technische installaties zoals een schoorsteen)

Noordgerichtheid

Oriëntatie naar het noorden met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van 90°.

Nulpas

De hoogte van de as van de weg gemeten ter hoogte van het midden van het perceel.

Onderhoudswerken

Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geïrodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Open luifel

Een open luifel is een constructie bedoeld om oververhitting in de zomer tegen te gaan. Ter hoogte van zuidgeoriënteerde ramen kan deze luifel steunen op verticale elementen die de ochtend en avondzon in de zomer blokkeren. Deze verticale elementen moeten open van aard zijn, zie volgende figuur.



Parkeerplaats

Plaats aangelegd of gewoonlijk gebruikt voor het parkeren van een voertuig.

Rooilijn

Huidige of toekomstige grens tussen het openbaar domein of de openbare weg en de aangelande eigendommen, al dan niet vastgelegd door een rooilijnplan

Stabiliteitswerken

Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals:

- het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Tweegezinswoning

Meergezinswoning met de verschijningsvorm van één woning, waarin twee woningen zijn ondergebracht, en waarbij elke woning beschikt over een eigen toegang en een eigen private buitenruimte. Elke woning apart kan een zorgwoning zijn.

Uitsprong

Uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw.

Verblijfsleefruimten

Zijn de leefruimten bestaande uit de woonkamer, eetkamer en/of de leefkeuken. De leefkeuken is de ruimte waarin de keuken en ontbijt/eetruimte samen onderdeel van uit maken.

Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden.

Vloerplas

Ligt maximum 30cm boven de nulpas.

Voorgevel

Elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen

Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

Voortuin

Gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt.

Wachtgevel

Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.

Wonen

Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.

Woning

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, al dan niet gecombineerd met een ondergeschikte wooneenheid in functie van zorgwonen.

Woongebied

Omvat alle woonomgevingen en heeft dus betrekking op alle ruimte voorbehouden voor wonen en aan wonen verwante functies

Bruto niveauoppervlakte

Is de bruto vloeroppervlakte waarbij ook de inpandige delen van de terrassen en de lagere delen onder het hellend dak worden meegerekend.

Zijtuin

Gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel gelegen is

Zongerichte gevel

Gevel gericht naar het zuiden met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 45°

Zorgwoning

Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:


- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee [personen van 65 jaar of ouder],
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
 - hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.


1.2 Omgevings- en woonkwaliteit

Toelichting bij de algemene voorschriften 'Omgevingskwaliteit'	Stedenbouwkundige voorschriften - Omgevingskwaliteit
<p>Elke aanvraag dient eveneens beoordeeld te worden op visueel-vormelijke elementen. Het voorwerp van de aanvraag dient zich in te passen in de omgeving. De vormgeving en uitstraling is in harmonie met het karakter van deze omgeving die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door landelijk kleinschaligheid.</p> <p>Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, alsook naar de contextuele inpassing van het gebouw in de landelijke kleinschalige omgeving. Dit laatste geldt in het bijzonder in geval aangebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw.</p>	<p>Elk gebouw moet vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt op harmonieuze wijze contextueel worden ingepast in de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel vormen. Het behoud en versterking van het <u>landelijk kleinschalig karakter</u> wordt beoogd.</p> <p><u>Uitsprongen</u> zijn ondergeschikt aan de gevel- en dakopbouw en veroorzaken geen privacy- en/of schaduw hinder op een aanpalend perceel, met uitzondering van <u>open luifels</u>, bedoeld als waterdoorlatende en doorzichtige zonnewering. Vrijstaande luifels, zoals een carport, zijn niet toegelaten in de voortuin en zijtuin</p> <p><u>Uitsprongen uit het gevelvlak bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1) Uit de voorgevel: onder voorbehoud van de eventuele beperkingen, opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:<ul style="list-style-type: none">- erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50m op min. 2,50m boven het trottoirniveau op min. 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur;2) Uit de vrijstaande zijgevel: alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden, m.u.z. van luifels bedoeld voor zwevende carports;3) Uit de achtergevel:<ul style="list-style-type: none">- terrassen, balkons: maximumuitsprong uit het hoofdgebouw, 2m op ten minste 2m afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens- erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden <p><u>Uitsprongen uit het gevelvlak bij vrijstaande bebouwing:</u> alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden, m.u.z. van luifels in de zijtuinstrook bedoeld voor zwevende carports.</p>

Toelichting bij de algemene voorschriften 'Omgevingskwaliteit'	Stedenbouwkundige voorschriften - Omgevingskwaliteit
	<p><u>Erfscheidingsen</u></p> <p>1) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op plan): moet tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met muurkappen, natuursteen of ezelsrug.</p> <p>2) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg</p> <p>Behoudens andersluidende bepalingen in volgende artikelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijdt; - In de zijtuinstrook: <ul style="list-style-type: none"> °Indien zichtbaar vanaf de openbare weg: muurtje in gevelsteen met een max. hoogte van 0,40m; °Indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken gebouw: muur in baksteen met een max. hoogte van 2m; - In de strook voor binnenplaatsen en tuinen: <ul style="list-style-type: none"> °bij vrijstaande bebouwing: verboden; °bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidingsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m; °bij gegroepeerde bebouwing of aaneengesloten bebouwing behalve kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen <p>3) Groenblijvende hagen of draadafsluiting met groen genieten de voorkeur.</p> <p><u>Hellende op- en afritten</u></p> <p>In de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen: verboden.</p> <p><u>Wijzigingen in het bodemreliëf</u></p> <p>In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau. Voor het overige kunnen ophogingen enkel toegelaten worden na wijziging van de verkaveling.</p> <p><u>Zonnepanelen en puntvormige elementen</u></p> <p>De voorziening van zonnepanelen op de hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een max. hoogte van 1m. In de bouwvrije stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.</p>

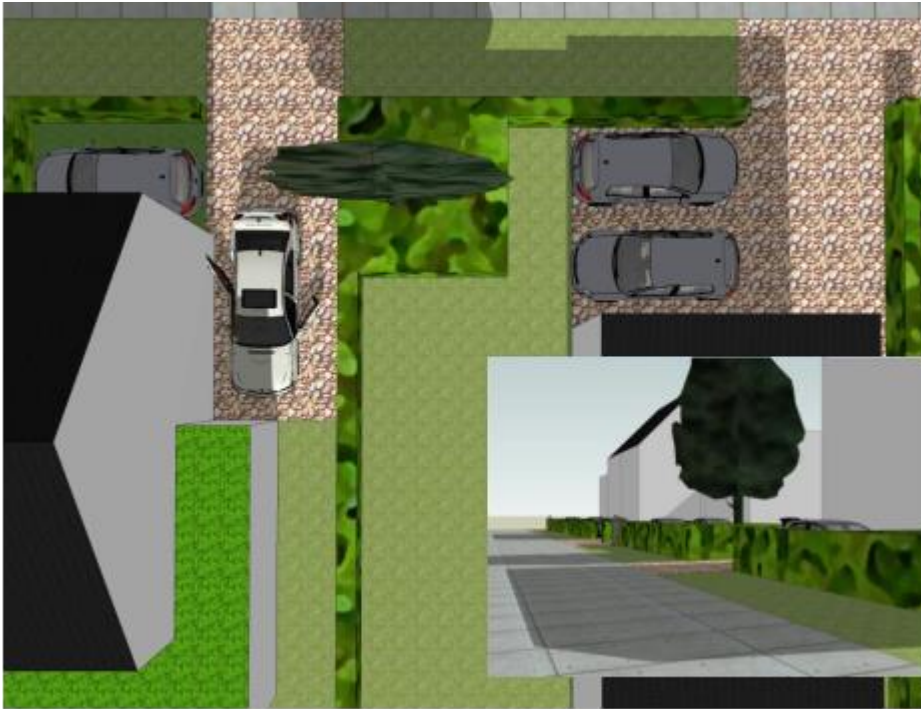
Toelichting bij de algemene voorschriften 'Omgevingskwaliteit'	Stedenbouwkundige voorschriften - Omgevingskwaliteit
	<p>Puntvormige elementen (bv.: schoorstenen, dakantenne,...) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn. In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1m boven de max. toegelaten bouw- en/of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.</p> <p><u>Werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is</u></p> <p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en latere wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, vermeldt voor welke werken, handelingen en wijzigingen geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, conform dit besluit of enig ander uitvoeringsbesluit in verband met vergunningsplicht, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze verkavelingsvergunning, met de voorschriften van verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.</p>

Toelichting bij de algemene voorschriften 'Woonkwaliteit'	Stedenbouwkundige voorschriften - Woonkwaliteit
<p>Woonkwaliteit heeft niet perse te maken met de grootte van de woning en haar aparte ruimten. Een kleinere ruimten in oppervlakte, met bijvoorbeeld hogere plafonds met veel daglichttoetreding en uitzicht worden kwaliteitsvoller ervaren dan bvb een grotere ruimte met weinig en eenzijdige daglichttoetreding. Om te vermijden dat kleinere ruimten moeilijk bemeubelbaar zijn is het aangewezen om voor elke type kamer aan te tonen dat de ruimte na bemeubeling nog voldoende woonkwaliteit biedt.</p> <p>Het ontbreken van voldoende daglicht- en/of zonlichttoetreding heeft een negatief effect op het gebruiksgenot van de woongegelegenheid en welzijn (fysisch en psychologisch) van haar bewoners en bezoekers. Een betere benutting van het daglicht zal tevens bijdragen tot een vermindering op het gebruik van kunstverlichting, een betere benutting van zonlicht tot meer daglichttoetreding en een vermindering van energieverbruik en CO2 uitstoot.</p> <p>Daarnaast is de beleving van ruimte van belang en het beperken van hinder (privacy, geurhinder afval, ...) op deze beleving van belang. Er wordt dus gestreefd naar kwaliteitsvolle woningen, waarbij het gebruiksgenot, gezondheid, het wooncomfort en duurzaamheid centraal staan.</p>	<p>Alle ruimten moeten na bemeubeling nog over voldoende ruimte en woonkwaliteit beschikken.</p>
<p>Dag- en zonlichttoetreding en ruimtebeleving</p>	<p>Dag- en zonlichttoetreding en ruimtebeleving</p>
<p>Het is dus van belang dat in elke binnenruimte, exclusief de bergingen, sanitaire ruimten en circulatieruimten voldoende daglicht- of zonlichttoetreding aanwezig is.</p> 	

Toelichting bij de algemene voorschriften 'Woonkwaliteit'	Stedenbouwkundige voorschriften - Woonkwaliteit
<p>Het is wenselijk ikv daglichttoetreding, woonkwaliteit en benutting van zonnewinsten (E-peil) de verblijfsleefruimten zo veel mogelijk naar het zuiden te richten. Best wordt dan ook een doordachte zonnewering voorzien om de oververhitting in de zomer tegen te gaan. Met doordachte zonwering wordt een zonwering bedoeld die daglichttoetreding niet belemmerd en het uitzicht naar buiten niet inperkt.</p>  <p>Voldoende daglichttoetreding impliceert in eerste instantie voldoende raamoppervlakte in verhouding met de oppervlakte van de leefruimte. Het daglicht diep in de ruimte te laten toetreden kan op 2 wijzen, liefst te combineren.</p> <p>De eerste wijze is via tweezijdig daglicht, via verschillende gevelvlakken (inclusief dakvlak) en op voldoende afstand tussen de beglaasde geveldelen. Een ideale ruimte met veel daglicht is een doorzonruimte, een dergelijke ruimte heeft een maximale diepte van 10 m tussen de tegenoverliggende beglaasde gevels.</p> <p>Een tweede wijze, bij de onmogelijkheid om tweezijdig daglichttoetreding te voorzien is, is het verhogen van de plafondhoogte en raamhoogte in verhouding met de bouwdiepte. Hierdoor ontstaat er meer en een diepere daglichttoetreding en versterkt het ruimtegevoel.</p>	

Toelichting bij de algemene voorschriften 'Woonkwaliteit'

Toegang tot de autostaanplaatsen en het parkeren in de voortuinzone heeft impact op de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het straatbeeld. De inritbreedte wordt beperkt en de autostaanplaatsen worden groen ingebed zodat straatbeeld groen(er) wordt.



Stedenbouwkundige voorschriften - Woonkwaliteit

Autostaanplaatsen voor de voorgevel

toegelaten onder de voorwaarde dat er geen autostaanplaatsen worden voorzien in de achtertuin.

Autostaanplaatsen voor de voorgevel worden omzoomd met haagstructuren, minimale hoogte van 1 m, zodat het parkerende voertuig in straatbeeld visueel wordt gebufferd. min 25 % van de voortuinzoneoppervlakte is groen (parkeervrij) aangelegd,

Bij open bebouwingsvormen (inclusief tweegezinswoningen) wordt er in de voortuin minstens één laagstammige boom voorzien.

Bij de inrichting van de voortuin wordt rekening gehouden met het oprijzicht. Belemmering van het oprijzicht veroorzaakt mogelijk conflicten en heeft een negatieve impact op de verkeersveiligheid.

Artikel 2. Bouwprofielen – Lot 1, 2, 3, 4, 5 en 6 – Perceel bestemd voor open bebouwing

2.1 Strook voor hoofdgebouwen

Zoals aangeduid op het plan.

2.1.A. Hoofdbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het perceel van de aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande en half-open eengezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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>Eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>Per woongelegenheden dienen steeds 2 parkeerplaatsen te worden voorzien op eigen perceel.</p>

2.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen

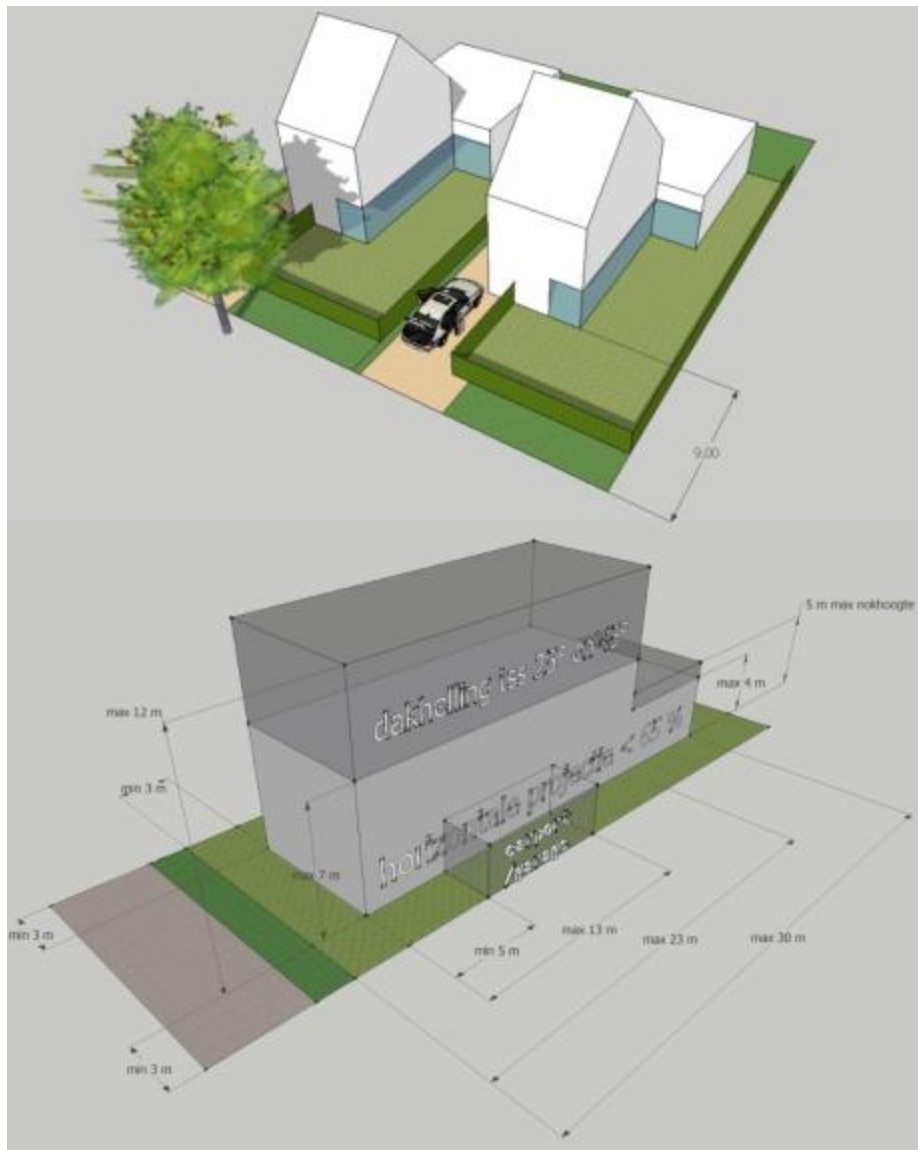
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none">1) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;2) de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte in het hoofdvolume dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter

2.1.C. Bebouwingswijze

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op het verkavelingsplan is de bouwstrook aangeduid</p>	<p>Bebouwing binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het plan.</p>

2.1.D. Inplanting en bouwvolume

Toelichting



Stedenbouwkundige voorschriften

Inplanting zoals aangeduid op plan en verder:

- 1) Indien de voortuin als zongerichte leefruimte wordt ingericht is een inplanting van de woning tot maximum 9 meter vanaf de rooilijn aanvaardbaar. Deze afstand vermijd ook schaduw hinder door mogelijke laanbeplanting op de daken (toekomstig) voorzien van bijvoorbeeld pv-cellen, boilers, ...
- 2) Vrijstaande zijgevel: op min. 3m afstand van de zijgrens en verder binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan
- 3) Het is wenselijk de afstand tussen de zijgevel en de perceelsgrens aan de zijde van de oprit te vergroten tot 3,75m.

Horizontale projectie

De oppervlakte van de horizontale projectie van elke bouwlaag bedraagt max 65 % van het bouwveld gemeten tussen:

3 meter en 30 m (gelijkvloers) of 23 m (verdiepingsniveau) van de rooilijn (best nachecken op de gemeente), vwd min 5 m tot achterste perceelsgrens (enkel voor de oppervlakte bepaling - 5 m is niet de minimale tuindiepte)

3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen

Als de mogelijke te bebouwen grondoppervlakte voor het hoofdgebouw $\leq 70 \text{ m}^2$ kan enkel een bebouwing toegelaten worden op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling.

Bouwhoogten

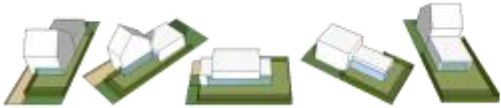
Strook tussen 3 m en 23 m achter de rooilijn:

- Kroonlijsthoogte: max 7 m
- Nokhoogte max: 12 m
- Dakhellingsgraad vanaf 7 m bouwhoogte: min 25 ° en max 45 °

Strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn:

- Kroonlijsthoogte: max 4 m
- Nokhoogte max: 5 m
- Dakhellingsgraad vanaf 4 m bouwhoogte: min 25 ° en max 45 °

Het bouwprofiel bevat een zekere mate van flexibiliteit naar plaatsing van het gebouw. Hierdoor kan bij de inrichting van de woning optimaal ingespeeld worden op zonoriëntatie, efficiënt ruimtegebruik, woonkwaliteit, duurzaam bouwen,...



Indien de afstand van de achtergevel op verdiepingsniveau tot de rooilijn groter is dan 23m komt de privacy van de aanpalende percelen in het gedrang. 23m is, tot voor kort, de meest voorkomende uiterste bouwmaat (= 6m voortuin + 17m bouwdiepte).

2.1.E. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien. De huidige zichtbare eenheid van bebouwing dient behouden te blijven.</p>	<p>Gevelmaterialen Alle gevels in gevelbaksteen of sierbepoelstering, eventueel te combineren met hout, natuursteen, beton, metaal of zink.</p> <p>Geen blinde gevels toegestaan.</p> <p>Dakvorm Plat dak of schuin dak met een helling van minimum 25° en maximum 45°</p> <p>Dakmaterialen (hellende daken) Pannen, (kunst-)leien, zink, koper, zonnepanelen.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter ten opzichte van de dakrand.</p>

2.2 Bouwvrije stroken algemeen

2.2.A. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gewestelijke verordening hemelwater dient nageleefd te worden.</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De bouwvrije stroken, evenals de achtertuin dient met groen aangelegd te worden.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor terrassen (max. 30 m²), mits ze afwateren naar de tuin en een onmiddellijke infiltratie in de bodem mogelijk is.</p> <p>Plaatsen van een hemelwaterput (verplicht) overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordening.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Er is slechts 1 oprit toegelaten voor de ontsluiting van het perceel.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

2.2.B. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Wel dient rekening te worden gehouden met een vloerpad van 30cm boven straatniveau met afnemende ophoging naar de perceelsgrenzen toe.</p>

2.2.C. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Aard</p> <p>Op de perceelsgrenzen mogen groene erfscheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen), evenals een tuinmuur in gevelbaksteenmetselwerk, mits akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Erfafscheidingen gelegen aan de openbare weg en voor de voorgevelbouwlijn zijn slechts toegelaten met een maximale hoogte van 1m.</p> <p>Afmetingen</p> <p>Maximale hoogte 2 meter, op te richten vanaf de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.</p>

2.3 Strook voor binnenplaatsen en tuinen

2.3.A. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Bergplaatsen en hokken.	<p><u>Voor loten 1, 5 en 6:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1) Bijgebouw (geen wooneenheid) en max. 1 per woning Alle constructies binnen een afstand van 3 m van de zonegrens (agrarisch gebied) zijn landschappelijk ingebed t.a.v. het agrarisch gebied.2) Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Op/tegen de achterste perceelsgrens zijn enkel hagen en/of struiken en/of houtkanten en/of vlechtschermen als erfafsluiting aanwezig of in geval van een naastliggend open landschap de zijdelingse perceelsgrens.3) Hellende op- en afritten zijn in deze zone verboden <p><u>Voor loten 2, 3, en 4:</u> geen constructies mogelijk.</p>

2.3.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.	<p><u>Voor loten 1, 5 en 6:</u></p> <p>Max 1 per woning, enkel op maaiveldniveau. Op te richten gelijktijdige of na het hoofdgebouw.</p> <p>Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op min. 10m achter de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p>Overige gevels:</p> <ul style="list-style-type: none">• binnen de strook voor bijgebouwen zoals aangeduid op het plan en verder:<ul style="list-style-type: none">- hetzij op of tegen de perceelsgrens, hetzij op min. 1m ervan- gevels op of tegen de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een onderhoudsvrij materiaal op of tegen de perceelsgrens <p><u>Voor loten 2, 3, en 4:</u> geen constructies mogelijk.</p>

2.3.C. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De maximumafmetingen voor het bijgebouw garanderen een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving.	<p><u>Voor loten 1, 5 en 6:</u></p> <p>Bergplaatsen en hokken met een gezamenlijke oppervlakte van max 10 % van de minimaal 5 m diepe tuinzoneoppervlakte.</p>

	<p>Bouwhoogte: max. 3m kroonlijsthoogte, max 5m nokhoogte bij afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3m</p> <p><u>Voor loten 2, 3, en 4:</u> geen constructies mogelijk.</p>
--	--

2.3.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p><u>Voor loten 1, 5 en 6:</u> Gevelmaterialen Alle gevels, behoudens gevels op de perceelsgrens, in gevelbaksteen, sierbepleistering of hout, eventueel te combineren met natuursteen, beton, metaal of zink. Gevels op of tegen de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een onderhoudsvrij materiaal op of tegen de perceelsgrens.</p> <p>Dakvorm Plat dak of schuin dak met een helling van minimum 25° en maximum 45°</p> <p><u>Voor loten 2, 3, en 4:</u> geen constructies mogelijk.</p>

2.4 Bouwvrije zijtuinstrook

2.4.A. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de zijgrens van het perceel.</p>	<p>Breedte, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel: min. 3m en zoals aangeduid op plan.</p> <p>Behoudens de afsluitingsmuurtjes en verhardingen zoals bepaald in art. 1, '1.2 Omgevingskwaliteit - Erfscheidingsen' van deze voorschriften, carport en garages, alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.</p> <p>Minstens één zijtuin, vanaf de rooilijn tot de achterste perceelsgrens, is vrij van constructies die het zicht naar het achterliggend of aanpalend omliggend onbebouwd landschap belemmeren. De beplanting in deze zone is streekeigen en bladverliezend.</p>

2.4.B. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De maximumafmetingen voor het bijgebouw garandeert een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving.</p>	<p><u>Voor loten 1,2,3 en 4:</u> Carport/garage Afstand tot voorgevellijn: zoals aangeduid op plan Bouwdiepte: zoals aangeduid op plan Binnenafmetingen: min 3 x 6m Bouwhoogte: max 3 m Voorwaarde: - De constructie mag geen hypotheek leggen op de ontsluiting van de tuin voor onderhoud - Gevels op of tegen de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een onderhoudsvrij materiaal tegen of op de perceelsgrens.</p> <p>Aansluitend bijgebouw Binnen de voorziene strook, zoals aangeduid op plan.</p> <p><u>Voor loten 5 en 6</u> Carport/garage meest noordelijk gerichte zijtuin Afstand tot voorgevellijn: min 5 m Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn Binnenafmetingen: min 3 x 6m Bouwhoogte: max 3 m Voorwaarde: - De constructie mag geen hypotheek leggen op de ontsluiting van de tuin voor onderhoud - Gevels op of tegen de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een onderhoudsvrij materiaal tegen of op de perceelsgrens.</p>

2.4.C. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p>Gevelmaterialen Alle gevels, behoudens gevels op de perceelsgrens, in gevelbaksteen, sierbepleistering of hout, eventueel te combineren met natuursteen, beton, metaal of zink. Gevels op of tegen de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een onderhoudsvrij materiaal tegen of op de perceelsgrens.</p> <p>Dakvorm Plat dak.</p>

2.5 Bouwvrije voortuinstrook

2.5.A. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voortuinstrook is in principe bouwvrij, maar kan onder voorwaarden afsluitingen en/of noodzakelijke opritten bevatten.</p>	<p>Diepte, zoals aangeduid op het plan.</p> <p>Bebouwing: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten, behoudens afsluitingsmuurtjes, zoals bepaald in art. 1, '1.2 Omgevingskwaliteit - Efscheidingen' en art.1, '1.2 Woonkwaliteit - Autostaanplaatsen in de voortuin' van deze voorschriften.</p> <p>De strook dient als tuin te worden aangelegd en gehandhaafd, behoudens de noodzakelijke opritten en toegangspaden</p>