

A

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aard van de omliggende woningen, de configuratie en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meergezinswoningen toe te laten.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning (art. 4.1.1.18° a t/m e van de Vlaamse Codex) toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p>Hoofdbestemming: Residentieel gebruik – grondgebonden ééngesinswoning</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 50% van de gelijkvloerse verdieping voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p>Publiciteits- en naamborden zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening 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 dan de woonfunctie : max. 50% van de gelijkvloerse verdieping. 3° slechts 1 nevenfunctie per lot 4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers van het hoofdgebouw 5° nevenfuncties worden op een kwalitatieve manier gerealiseerd op eigen terrein inclusief het parkeren <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten</p> <p>Reclame en publiciteit is toegelaten op de volgens de stedenbouwkundige voorschriften vergunde volumes. Ze wordt aangebracht enkel op de gevelvlakken van de gebouwen onder de ramen van de eerste verdieping. De reclame/publiciteit houdt rechtstreeks verband met de benaming of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Ze dient ondergeschikt te zijn aan het karakter van de gevel. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt max. 2m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0,30m. Losstaande panelen of zuilen zijn niet toegelaten.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Met “aangebouwde” bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</p> <p>“Vrijstaande” bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen worden toegelaten Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, kippenhok, hondenhok, tuinhuisje of garage.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.</p> <p>Paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwingen bestaande uit maximum 2 volledige bouwlagen.</p>	<p>open bebouwingen met verplichte bouwrijze zijtuinstroken</p>

2.1.B. INPLANTING

HToelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen 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.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De eventuele vrijblijvende gevels op min. 5,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend of plat dak. Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing. Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.	<u>VOORGEVELBREEDTE</u> Minimum:8,00m <u>BOUWDIEPTE</u> Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17,00m Bouwdiepte verdieping: maximaal 12,00m Dakterrassen zijn niet toegelaten. <u>GABARIT</u> Bouwhoogte: 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte: max. 6,50 m <u>VLOERPEIL</u> Max. 0,40 meter boven het nieuwe maaiveld. Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein). Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nieuw in te planten woningen moeten qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. De gebouwen zullen in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Hoofdmateriaal: baksteen Max. 30% van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen</p> <p>DAKVORM zadeldak met een helling tussen 25° en 45° of plat dak Dakkapellen en dakvensters worden beperkt toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.</p> <p>Luifel</p> <p>in de bouwvrije zijtuinstrook mag één luifel voorzien worden</p> <ul style="list-style-type: none"> - de luifel moet constructief zodanig verbonden worden met het volume, dat er geen kolommen tot ondersteuning in de bouwvrije zijtuinstrook (van 5,00m breed) nodig zijn. Dit wil zeggen dat ze volledig uitkregend voorzien worden. De luifel mag niet voorzien worden van schragen of kolommen onder de luifel of een ophangconstructie boven de luifel; - de luifel mag voorzien worden tot op minimum 2,00m van de laterale perceelsgrenzen; - bij het bouwaanvraagdossier dient een gedetailleerde constructietekening en snede doorheen de luifel toegevoegd worden. Wanneer bij uitvoering blijkt dat ondersteuning van de luifel noodzakelijk is, kan dit onder geen enkele voorwaarde worden toegestaan; - de luifel dient uitgevoerd te worden in de vorm van een plat dak en mag enkel voorzien worden boven het gelijkvloers niveau, met een maximum vrije hoogte van 3,50m. - de luifel heeft een beperkte opbouwhoogte, van maximum 50cm. Een afwijking op deze dikte zal beoordeeld worden op basis van een gedetailleerde constructietekening en de architecturale vormgeving; - de luifel heeft een maximale lengte (evenwijdig met de gevel gemeten) van maximum 7,00m; - de luifel mag niet dienst doen als dakterras, en is enkel toegankelijk voor onderhoud; - de luifel mag niet dichtgemaakt worden met wanden ten behoeve van het creëren van een afgesloten binnen- of buitenruimte. Het is wel toegestaan in deze zone afscheidingen vanuit de zijtuin tot onder de luifel door te laten lopen, zoals paal en draad, hekwerk, hagen, beplanting, en dit tot de wettelijk toegestane hoogte én enkel haaks op de zijdelingse perceelsgrens. In een woonzone, zonder bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, is dit maximum 2,00m hoogte en minimum 40% doorzichtig; - de luifel moet op architecturaal vlak een eenheid vormen met het hoofdvolume waardoor beide één samenhangend geheel vormen. <p>De plaats van de luifel kan slechts aan 1 zijde van de woning vergund worden.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw binnen de zone voor hoofdbouw</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten achter het hoofdvolume.</p>	<p>De aangebouwde bijgebouwen kunnen enkel opgericht worden binnen de zone voor hoofdgebouw.</p> <p><u>De inplanting</u> van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten op minimum 5,00m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 1,00m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens.</p> <p>Indien inplanting tegen de perceelsgrens: nok haaks op deze perceelsgrens</p> <p>Oppervlakte.: zie 2.2.B</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte van de som van de oppervlakte van de bijgebouwen wordt berekend aan 5m²/are</p> <p>Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p> <p>Dakvorm is cfr. hoofdgebouw of plat</p> <p>Carports zijn niet toegelaten in de voortuin en zijtuinstroken.</p>	<p><u>Aangebouwde bijgebouwen</u> Ondergeschikt aan het hoofdvolume Kroonlijsthoogte beperkt tot 3,60m</p> <p><u>Vrijstaande bijgebouwen</u> Totaaloppervlakte: maximaal 5m²/are Kroonlijsthoogte: max. 3,60m Dakvorm: hellend of plat</p> <p><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume tot max. 21m²</u> : kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. (geen metaal- of betonpanelen).</p> <p><u>Oppervlakte van het gesloten bouwvolume groter dan 21m²</u> : moeten opgericht worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.</p> <p><u>Car-ports</u> Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte. Bij inplanting op de perceelsgrens dient er een afgewerkte scheidingsmuur in gevelsteen opgericht te worden van dezelfde hoogte als de constructie.</p> <p>Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein).</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet verplicht nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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. 30m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Het op te richten gebouw krijgt een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de geldende reglementering.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.	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 zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.	Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30m ² (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen). De breedte van de inrit dient beperkt te blijven tot max. 3 m over de volledige lengte. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met inheemse groenaanplantingen. (Half)ondergrondse garages zijn <u>niet</u> toegelaten.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Alle groenelementen zoals bvb. bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	<u>AARD</u> De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met levende inheemse hagen (geen naaldhout tenzij taxus) of palen en draad met klimop. <u>AFMETINGEN</u> Draadafsluitingen: maximale hoogte 2,00m.