
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) OP LOT 1 TOT EN MET LOT 8

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De loten kunnen niet worden voorzien van een meergezinswoning.	Enkel ééngezinswoningen type halfopen bebouwing op lot 1 tot en met lot 8, met inbegrip van zorgwoningen, kunnen worden voorzien op de betreffende loten. De loten kunnen gekoppeld worden en de nieuwe woning op het gezamenlijk lot wordt opgericht onder dezelfde stedenbouwkundige voorschriften. Lot 9 is de resterende weide in natuurgebied en wordt uit de verkaveling uitgesloten.

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, 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 100m². 3° parkeergelegenheid voor deze nevenfunctie moet kunnen gerealiseerd worden op eigen terrein.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) OP LOT 1 TOT EN MET LOT 8

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen het woongebied mogen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht met een andere functie dan de woonfunctie. Deze bijgebouwen kunnen gebruikt worden als bergplaats (bv. tuinmateriaal), garage, stal, zonnepanelen,....	Afzonderlijke bijgebouwen mogen worden opgericht met verscheidene uiteenlopende functies behalve de woonfunctie. Afzonderlijke zonnepanelen vallen eveneens onder de noemer bijgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwillen van de woonfunctie op de kavels wordt het niet bebouwd gedeelte in de onmiddellijke omgeving van de woningen voorzien voor private tuinen.	Voornamelijk private tuinen. Openluchtzwembaden, tuinhuisjes, tuinpaden en opritten zijn toegestaan.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) OP LOT 1 TOT EN MET LOT 8

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving komen zowel halfopen als open bebouwingen voor met verschillende bouwvrije zones.	Halfopen bebouwingen op lot 1 tot en met lot 8 met een bouwvrije zijdelingse strook van min. 3,00m. Lot 9 is de resterende weide gelegen in natuurgebied en wordt uit de verkaveling uitgesloten De loten kunnen gekoppeld worden en de nieuwe woning op het gezamenlijk lot wordt opgericht onder dezelfde stedenbouwkundige voorschriften maar met een bouwvrije zijdelingse strook van 4,00m.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De gevelbreedte bedraagt max. $\pm 7,70$ m voor lot 1 en lot 8 en max. 7,60m voor lot 2 tot en met lot 7. De bouwdiepte voor het gelijkvloers bedraagt max. 15,00m en voor de 1 ^{ste} verdieping max. 12,00m. Indien de loten gekoppeld worden en de kroonlijsthoogte maximaal 4,00m bedraagt, kan de diepte van het gelijkvloers tot 18,0m (type bungalow).

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpas gelijkvloerse verdieping 0.00m	De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 30 à 35cm boven de pas van de voorliggende straat.
De kroonlijsthoogte en dakvorm van de gekoppelde woningen worden vastgelegd zodat deze woningen 1 harmonisch geheel zullen vormen en om meer zekerheid omtrent de bouwhoogte te geven aan mogelijke kopers	De hoogte van alle bebouwingen, gemeten tussen het peil van het gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt ter hoogte van de voorgevel maximaal 6,20m. De hoogte van de uitbouw achteraan bedraagt maximaal 3,20m. Indien beide loten worden samengevoegd voor de oprichting van 1 woning, kan een lagere kroonlijsthoogte worden toegestaan.
Dakvorm – uitsprongen gevels	De dakhelling voor de woningen ligt begrepen tussen de 0° en 45°. Voor alle loten ligt de nok loodrecht op de middelste perceelgrens op maximaal 6,00m achter de voorbouwlijn. De dakvorm van de gekoppelde woningen kan of een zadeldak zijn met hellende vlakken naar de voor- en achtergevel of de daken kunnen samen als één schilddak worden uitgevoerd met helling naar de zijgevels. Een plat dak is eveneens mogelijk.
De plaatsing van standvensters/dakuitbouwen en dakoversteken dient te worden beperkt zodat het bouwvolume van de woningen in overeenstemming is met de woningen in de omgeving.	De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 40cm bedragen. Dakvlakramen in de dakvlakken zijn enkel toegelaten bij een max. kroonlijsthoogte van 4,00m, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte). In de hellende dakvlakken van de woning en/of garage of bergplaats is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of

	zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrije keuze van materialen met neutrale kleuren worden toegelaten.	De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, leien of metaal of in geval van een plat dak met bitumen of kunstofdichting. Voor de halfopen bebouwing is de bouwaanvraag van de eerstvergunde kavel bepalend voor de verschijningsvorm van de gehele bouwblok.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er slechts mogelijkheid een afzonderlijk bijgebouw, garage of serre in te planten met een beperkte oppervlakte.	Voor alle loten kan of een bijgebouw of serre worden voorzien in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw en tot op 1,00m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de geuur op de scheidingsgrens. De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 40,00m².

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend is.	De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,50m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 4,50m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.

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 of halfwaterdoorlatend materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niveau van het terrein is sterk hellend van zuid-oost naar noord-west. Ter hoogte van de voorbouwlijn ligt het terrein	Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woningen. Het ophogen van de tuinzone is

ongeveer 0,85m tot 1,15m lager t.o.v. het niveau van de voorliggende straat. Ter hoogte van de achterbouwlijn is dit ongeveer 2,15m tot 2,55m lager dan de voorliggende straat en helt verder af naar achter toe. Aanzienlijke reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	niet toegestaan. De aanleg van terrassen op niveau van de woningen kan worden toegestaan over een max. bouwdiepte van 4,00m en in overkraging. Het plaatsen van betonnen keerwanden voor het opvangen van de niveauverschillen is toegelaten. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1,00m het oorspronkelijke maaiveldniveau worden aangehouden. Gelet op het niveauverschil kunnen de zijdelingse stroken gebruikt worden als afrit naar de ondergrondse garage.
---	--

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. Verhardingen en liefst zoveel mogelijk waterdoorlatende dienen te worden beperkt.	Zijtuin en achtertuin: Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies max. 80,00m² bedragen. Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. M.u.v. terrassen moeten alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken i.f.v. terrassen zijn enkel toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten deze zones (met bebouwing en verharding) dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. De verhardingsoppervlakte wordt beperkt tot maximaal 80,00m² per goed, de strikt noodzakelijke toegangen niet meegerekend. Voortuin: In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Enkel de bijgebouwen zoals voorzien in 2.2 kunnen aanvaard worden, alsook de vrijgestelde niet-overdekte constructies en de plaatsing van allerlei kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, tuinmuurtjes en speeltoestellen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn tuinafsluitingen, die in het kader passen mogelijk, om de privacy te vrijwaren.	AARD Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, flexdraad of hout zijn toegelaten met een max. hoogte van 2,00m. Afsluitingen gecombineerd met heidematten en houten paneelafsluitingen zijn toegelaten. Bij gekoppelde bebouwing mag aansluitend op het bouwvolume op de perceelgrens een muur opgetrokken worden van max. 2,00m hoog en 4,00m lang. De muur dient opgetrokken te worden in dezelfde materialen als de woning. In de voortuinstrook mag een dichte afsluiting tot een max. hoogte van 1,00m (inclusief toegangspoort oprit). Een open daadafsluiting mag tot een hoogte van 2,0m.

3.5. PARKEERVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Parkeren dient georganiseerd te worden op eigen terrein.	Er dienen minstens 2 autostaanplaatsen (al dan niet inpandig) voorzien te worden per lot. Gelet op de natuurlijke helling van het terrein kan de inpandige garage ondergronds voorzien worden met afritten via de zijdelingse stroken. Opritten en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen. Opritten zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 4,50m.