

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor 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, 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 BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en dor voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1. VOORSCHRIFTEN HOOGDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om een optimale benutting van het terrein en de oriëntatie te verkrijgen.	Halfopen en vrijstaande bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld op 12.00 meter diep en

verkaveling.	3.00 meter van de zijdelingse perceelgrens. De voorbouwlijn is gelegen op 7.00 meter achter de nieuwe rooilijn van de Letterveldweg.
--------------	---

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De eerste aanvraag is toonaangevend voor elke kavel (verplicht te bouwen volume)/	Kroonlijst: minimaal 3.50 meter en maximaal 6.50 meter. Zowel hellende als platte daken zijn toegelaten, dakhelling: tussen 0° en 45°. Per groep is de eerste aanvraag bepalend voor het te volgen dakprofiel (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling). Bescheiden standvensters of dakkapellen zijn toegelaten bij een woning waarvan de kroonlijsthoogte maximum 4.00 meter bedraagt. Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten. Vloerpeil: max. 0.35 meter boven het straatniveau of het bestaande maaiveld.

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 initiatief tot 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.

1.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor aansluitende bijgebouwen aangegeven: 3.00 meter achter de zone voor de hoofdgebouwen. Voor de loten 2-3, 6-7 en 8-9 kan een garagebergplaats voorzien worden op de perceelsgrens en minimum 2.00 m achter de zone voor bijgebouwen, binnen 30 meter van de woning, beide garages zullen bij elkaar aansluiten. Voor de loten 4 en 5 kan een afzonderlijke garagebergplaats voorzien worden op minimum 2.00 m achter de zone voor bijgebouwen, binnen 30 meter van de woning en op minimum 1.00 m van de zijdelingse perceelgrens. De maximale oppervlakte voor de garagebergplaats is 40m ² . Voor alle loten zijn de werken voorzien die vrijgesteld zijn van vergunningsplicht.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 4.00 meter, zodat de hogere	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 4.00 meter.

hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Plat dak.
--	-----------

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

1.3. 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. 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. 50m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om tamelijk 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. De verhardingen buiten de bouwzone worden verboden. In de voortuinstrook is de verharding beperkt tot 50% van de totale voortuinstrook.	Beperkte verhardingen mogen ook aangelegd worden buiten de zone voor bij- en hoofdgebouwen. Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede boeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor terrassen toegelaten. De voortuinstrook kan maximum voor 50% worden verhard. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit, omrand door groenaanleg.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Een eventuele veranda kan worden aangebouwd binnen de zone voor hoofd- en bijgebouwen. Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (met inbegrip van de eventuele vrijstaande garage van maximaal 40m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3.00 meter bedragen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de ruime oppervlakte van de tuinen zijn de gangbare afsluitingen hier van toepassing.	AARD Binnen de strook voor bijgebouwen en achter de zone voor bijgebouwen mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2.00 meter hoogte en maximaal 3.00 meter lengte op

	<p>voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2.00 meter.</p>
--	--

4. GEDEELTE UIT DE VERKAVELING GESLOTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Wordt uit de huidige verkavelingsaanvraag gesloten.</p>	<p>Loten 10 en 11 (inclusief de beide toegangswegen) worden uit deze verkaveling gesloten en bieden de mogelijkheid tot ontsluiting en ontwikkeling van het resterende binnengebied.</p> <p>Lot A: strook grond, in te lijven bij de openbare wegenis.</p>

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de verkavelingsvergunning die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdiensbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de verkavelingsvergunning te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de wijziging van de verkavelingsvergunning.