

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0. Algemene voorschriften

0.1 Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het perceel ligt in een landelijke omgeving.	Het is de bedoeling het groene en landelijke karakter van de verkaveling te bewaren.

0.2 Nutsvoorzieningen

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke en de gemeentelijke verordening hemelwater moeten nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.	Het afvalwater en het niet verontreinigd hemelwater moet gescheiden afgevoerd worden tot aan de rooilijn. Nabij de rooilijn moeten twee aparte toezichtputjes worden voorzien, enerzijds voor de afvalwaterafvoerleiding en anderzijds voor het niet verontreinigd hemelwater.



1. Voorschriften gebouw

1.1 Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan. Voorgevel minstens 8m breed.	Het gebouw moet opgetrokken worden binnen de bouwzone aangeduid op het plan. Voorgevelbreedte hoofdgebouw: minimum 8m en maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand. Bouwdiepte hoofdgebouw: <ul style="list-style-type: none">• lot 1 & 2: maximum 17m en binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan.• lot 3 & 4: maximum 14m en binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan.

1.2 Volume

Toelichting	Voorschrift
Maximaal 2 bouwlagen.	Bouwlagen hoofdgebouw: maximum 2 bouwlagen.

1.3 Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Nokhoogte maximum 9 m	Nokhoogte hoofdgebouw: maximum 9 m

1.4 Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Kroonlijst maximum 4 m	Kroonlijsthoogte hoofdgebouw: maximum 4 m

1.5 Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Vrij dakvorm	Dakvorm hoofdgebouw: vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.



1.6 Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een landelijk woongebied.	Lot 1 & 2: Vrijstaande bebouwing met carport en / of een inpandige garage / carport Lot 3 & 4: Vrijstaande bebouwing met carport in zijtuinstrook tussen lot 3 en lot 4.

1.7 Materiaalgebruik

Toelichting	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 concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Materialen: hedendaagse en duurzame materialen in harmonie met de omgeving. Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d.) op het dak en groendaken zijn toegelaten.



1.8 Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Voor deze regelgeving gelden in volgorde de regels van het Burgerlijk Wetboek, de regels van het administratief recht, inclusief de bestaande plaatselijke bouwverordeningen en het gewoonterecht.	Plaatsing van het hoofdgebouw <ul style="list-style-type: none">• Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn gelegen op zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.• Zij- en achtergevels: vrije plaatsing binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan.• Bouwdiepte lot 1 & 2: maximum 17m• Bouwdiepte lot 3 & 4: maximum 14m

1.9 Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Maximaal 2 bouwlagen	Bouwlagen hoofdgebouw: maximum 2 bouwlagen.


1.10 Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Maximaal 1 ondergrondse bouwlaag	Binnen de strook voor hoofdgebouwen kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden.

1.11 Uitbouw

Toelichting	Voorschrift
Uitbouwen enkel in de zone voor hoofdgebouwen.	Uitbouwen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

1.12 Terrassen

Toelichting	Voorschrift
<p>Alle verhardingen moeten gebeuren met waterdoorlatende 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.</p> 	<p>Verhardingen in de achtertuinstrook moeten beperkt blijven tot de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p><u>Lot 1 & 2:</u> Buiten deze zone kan een beperkt terras tot maximum 30 30m² aangelegd worden. De totale oppervlakte aan niet overdekte constructies, zoals terrassen, zwembaden, vijvers, .. mag maximaal 80m² bedragen.</p> <p><u>Lot 3 & 4:</u> Buiten deze zone kan een beperkt terras tot maximum 15m² aangelegd worden. De totale oppervlakte aan niet overdekte constructies, zoals terrassen, zwembaden, vijvers, .. mag maximaal 50m² bedragen.</p>

1.13 Oversteek t.o.v. grondoppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Alle oversteken binnen de bouwzone.	Alle dakoversteken moeten in de bouwstrook vallen.

1.14 Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.	Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning.

De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Nevenbestemmingen complementair aan het wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.
2° de complementaire functie beslaat maximum 100% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers.

Verplicht 1 autostalling per wooneenheid.

Lot 1 & 2:

Deze kan gerealiseerd worden in het hoofdgebouw door middel van een garage of inpandige carport of door middel van een carport in de zijtuinstrook tussen lot 1 en lot 2.

Lot 3 & 4:

Deze moet gerealiseerd worden door een carport in de zijtuinstrook tussen lot 3 en lot 4.



2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.1 Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>Alle verhardingen moeten gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Enkel de strikt noodzakelijke verharding.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegang, oprit en een zuiverheidsstrook van maximaal 1 m langsheen het gebouw.</p> <p>maximaal 3 meter brede oprit (eventueel vermeerderd met pad naar de voordeur)</p> <p>De oprit voor lot 3 moet aan de zuidelijke zijde gecreëerd worden tegen de grens met lot 4.</p> <p>De niet verharde delen van de voortuinstrook moet beplant of bezaaid worden.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>De voortuinstrook (met uitzondering van de toegelaten verhardingen) moet groen aangelegd worden.</p> <p>Er wordt geopteerd om streekeigen groen zoveel mogelijk te laten infiltreren in de verkaveling. Dit sluit aan bij de bestaande omgeving.</p>	<p>Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw moet de voortuinstrook als tuin worden aangelegd.</p> <p>De beplantingen (bomen en heesters, houtige gewassen) bestaan uit streekeigen, inheemse planten.</p>

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Geen constructies toegelaten.</p>	<p>Geen constructies toegelaten.</p>



2.2 Zijtuinstrook


Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>Alle verhardingen moeten gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>De verharding moet beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit tot het gebouw.</p> <p>maximaal 3 meter brede oprit (eventueel vermeerderd met pad naar de voordeur)</p> <p>De oprit voor lot 3 moet aan de zuidelijke zijde gecreëerd worden tegen de grens met lot 4.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>De zijtuinstrook (met uitzondering van de toegelaten verhardingen) moet met groen aangelegd worden.</p> <p>Er wordt geopteerd om streekeigen groen zoveel mogelijk te laten infiltreren in de verkaveling. Dit sluit aan bij de bestaande omgeving.</p>	<p>Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw moet de zijtuinstrook als tuin worden aangelegd.</p> <p>De beplantingen (bomen en heesters, houtige gewassen) bestaan uit streekeigen, inheemse planten.</p>

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Er kan enkel een gekoppelde carport toegestaan worden die gelegen is in de zijtuinstrook tussen de nieuwe loten.</p> 	<p>In de zijtuinstrook kan er een carport opgericht worden, in harmonie en esthetische samenhang met de woning. Deze kan enkel opgericht worden in de zijtuinstrook tussen de nieuwe loten.</p> <p>plaatsing en afmetingen carport:</p> <ul style="list-style-type: none">• binnen de zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.• voorgevel: tussen 3 en 8 m achter de voorgevelbouwlijn woning• bouwdiepte: maximum 9 m• achtergevel: maximum op 9 m uit de voorgevelbouwlijn woning• kroonlijsthoogte: maximum 3,40 m <p>De carports op respectievelijk de loten 1 en 2 en loten 3 en 4 dienen zowel qua profiel als qua inplanting op elkaar te worden afgestemd. Het uitvoeren van een tussenmuur onder de carport op de perceelsgrens is toegestaan. De voorzijde dient open te blijven. De achterzijde dient open te blijven of voorzien te worden van</p>

	een open structuur zodat doorkijk steeds mogelijk blijft.
--	---

2.3 Achtertuinstrook


Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>Alle verhardingen moeten gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>	<p>Verhardingen in de achtertuinstrook moeten beperkt blijven tot de strook voor hoofdgebouwen. Buiten deze zone kunnen niet overdekte constructies of verhardingen tot maximaal 80m² aangelegd worden.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>De achtertuinstrook (met uitzondering van de toegelaten verhardingen) moet met groen aangelegd worden.</p> <p>Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden.</p>	<p>Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw moet de achtertuinstrook als tuin worden aangelegd.</p>

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden.</p> <p>Deze voorschriften zijn conform de toegelaten en bestaande bijgebouwen in de omgeving.</p> 	<p>Bepaalde bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals berging, overdekt terras, poolhouse, sauna, zwembad, ...</p> <p>Geen woonfuncties, kantoor, handel of bedrijvigheid toegelaten.</p> <p>Op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna.</p> <p><u>Lot 1 & 2:</u> Totale oppervlakte: maximum 40 m².</p> <p><u>Lot 3 & 4:</u> Totale oppervlakte: maximum 12 m².</p> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. kroonlijsthoogte: 3m • Max. nokhoogte: 4,5m <p>Plaatsing: Minimum 20m achter de voorgevel en minimum 1m van de perceelsgrenzen of op de</p>



perceelsgrens mits akkoord van de buur.
In de zijtuin 3m van de perceelsgrens.

Constructies kunnen enkel op de perceelgrens toegestaan worden indien het op het aanpalende perceel ook toegelaten is om een constructie op de perceelsgrens te plaatsen.

Dakvorm:
Schuin dak enkel toegelaten mits min afstand van 1m van de perceelsgrens.

Zwembad:
In afwijking op voorgaande bepalingen is een zwembad toegestaan aanpalend aan het hoofdgebouw en andere constructies.

Materialen: duurzame materialen in harmonie met de omgeving.

Dakvorm: vrij, indien geplaatst op de perceelgrens: plat dak.
Het dak moet steeds afwateren op eigen terrein.

2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

2000/1/0082

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden.	Afsluiting in levende haag, draadafsluiting, sierbeton, hout en gevelsteen zijn toegelaten.
Grensafsluitingen worden bij voorkeur uitgevoerd in levende hagen.	In de voortuinstrook kan ook een muurtje in gevelsteen met een hoogte van maximum 40cm.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden.	Afsluitingen in levende haag of draadafsluiting: maximumhoogte van 2m, op de rooilijn maximumhoogte van 1m.
Grensafsluitingen worden bij voorkeur uitgevoerd in levende hagen.	In de voortuin mag de afsluiting niet hoger zijn dan 1m, tenzij ze open is (van draad of draadgaas), tenzij het een muurtje is (max. 40cm hoogte).

2.5 Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Het gaat over een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan (uitgezonderd voor het bouwen van een eventuele kelderverdieping). Hellende op- en afritten zijn verboden.

