

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving en het in de aanvraag opgenomen perceel tot verkaveling is gelegen in woongebied. De omgeving is ook als dusdanig ingericht op bewoning. De bestaande omgeving heeft voornamelijk een woonfunctie met vrijstaande eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen worden toegelaten.

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. 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 40 vierkante meter.

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de diepte van de loten 1 tem 6 kan een strook voor <b>bijgebouwen</b> met behoud van een optimale benutting van de tuin gerealiseerd worden. Wegens de ondiepe tuinen van de loten 7 tem 12 zijn hier geen bijgebouwen mogelijk.	In deze aangeduide zone op de loten <b>1 tem 6</b> mogen bergplaatsen en hokken opgericht worden met een gezamenlijke oppervlakte van <b>75 m<sup>2</sup></b> .

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de ligging van het perceel in woongebied is het niet-bebouwd gedeelte gericht het maximaal geven van privacy binnen de woonomgeving.	Private tuinen

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling heeft verdichting tot doel conform de gangbare normen zonder evenwel de leefbaarheid te schaden.	Halfopen bebouwing (loten 1 tem 10) en open bebouwing (lot 11)

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omliggende bebouwing is richtinggevend.</p> <p>Om het tuingedeelte te maximaliseren en toch voldoende mogelijkheid te bieden om voor de woning een auto te stallen wordt de voorgevelbouwlijn op een minimale afstand van de rooilijn vastgelegd.</p> <p>De minimumafstand tot de zijgrens dient gerespecteerd.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.</p> <p><b>VOORGEVELBOUWLIJN:</b> LOT 1 TEM 10: 5 m uit de rooilijn en zoals aangegeven op het verkavelingsplan Lot 11: 6 m uit de rooilijn van Hoendergaarsen</p> <p><b>BOUWBREEDTE:</b> min 7 m gemeten op de voorgevelbouwlijn en maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan met de vrijstaande zijgevels op de afstand van min. 3 m tov de zijdelingse perceelsgrens. De naar de straat gerichte zijgevel van een hoekperceel (lot 7 en 11) is in te planten op min. 5 m uit de rooilijn.</p> <p><b>BOUWDIEPTE:</b> min 9 m achter de voorgevelbouwlijn en max zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De in de omgeving aanwezige recente bebouwing is bepalend voor het te realiseren bouwvolume.</p> <p>De kroonlijst wordt opgetrokken om de EPB-normen te halen met behoud van voldoende hoge binnenruimten</p>	<p><b>BOUWHOOGTE:</b> Voorgevel: kroonlijst op 6,5 m t.o.v. niveau borduur</p> <p>Overige gevels: Tot op een diepte van 9 m :dezelfde als de voorgevel Tussen 9 en 13 m: max zelfde als voorgevel Eventuele overige diepte: max. 3,5 m</p> <p>Er kan enkel afgeweken worden van de verplichte kroonlijsthoogte binnen de voorschriften aan de hand van een gezamenlijk voorstel door de beide eigenaars van het bouwblok.</p> <p><b>VLOERPEIL:</b> Max. 0.3 meter boven niveau as rijweg.</p>

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de invulling binnen een bestaande woonomgeving wordt deze als richtinggevend aangehouden. Een architectuur aangepast aan de nieuwe technieken moet mogelijk zijn.	<p>De gevels dienen één architecturaal geheel te vormen.</p> <p><b>GEVELMATERIALEN:</b> baksteen, hout of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een max. oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <p>Loten 1 tem 10: Op op een diepte van 9 m: zadeldak met de nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn en met een helling van 45° met de nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. Nokhoogte: 11 m. Overige diepte: plat dak</p> <p>Lot 11: Schuin dak met een helling tussen 35° en 55°. Nokhoogte: 11 m</p> <p><b>DAKBEDEKKING:</b> Dakbedekking van schuine daken: pannen, leien, zink, koper Dakbedekking van platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de diepte van de percelen 1 tem 6 zijn bijgebouwen mogelijk in de achtertuin. De maximale benutting van het tuingedeelte is echter bepalend voor de inplanting van de bijgebouwen.	De gevel gericht naar het hoofdgebouw op min. 10 m achter de achtergevelbouwlijn en binnen de zone aangegeven op het verkavelingsplan.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt om het zicht op het achtergelegen gebied te vrijwaren..	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter tot bovenkant deksteen. Tot de bovenkant van de nok van een zadeldak max. 6 m met dien verstande dat de hoogte van het gebouw moet begrpeen zijn binnen een hoek van 45), gemetenvnaf 3 m boven het grodplail op 3 m afstand van elke perceelsgrens.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> baksteen, hout of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een max. oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p> <p><b>DAKVORM:</b> Plat dak voor gebouwen geplaatst op de perceelsgrens Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een max.</p>

	helling van 45°  <b>DAKBEDEKKING:</b> Plat dak: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen Schuin dak: pannen, leien, zink, koper
--	--

### 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 materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) 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 een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de woonomgeving wordt getracht het private tuingedeelte maximaal te benutten. Deze tuinoppervlakte wordt zoveel mogelijk vrij van verhardingen gehouden buiten de bouwzones met uitzondering van de toegang tot de garage en de toegangsdeuren en terrassen.	Verhardingen blijven beperkt tot terrassen en toegangen tot garages en deuren. omrand door groenaanleg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden bij de aanleg van opritten en toegangen. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn van belang om de privacy van de toekomstige bewoners te kunnen garanderen.	<b>AARD</b> Groene scheidingen (haag, draadafsluitingen) zijn toegelaten op de perceelsgrenzen  <b>AFMETINGEN</b> draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter