

Voorschriften

Algemeen

Loten 1A en 2A

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting :

De vermelde maten zijn de maximum maten.

Voorschrift :

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: de bouwdiepte bedraagt maximum 15,00 m op het gelijkvloers en maximum 12,00 m op de verdieping. Breedte van het gebouw in functie van de zijdelingse bouwvrije stroken. De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan 15 m uit de wegas ter hoogte van de linker voorgevelhoek. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.

Kroonlijsthoogte

Toelichting :

De vermelde hoogtes zijn de maximumhoogtes. Omwille van de steeds strenger wordende isolatienormen is er een dikkere dakopbouw bij platte daken noodzakelijk.

De niveaus van de afgewerkte vloerpeilen van het gelijkvloers van de toekomstige bebouwingen sluiten aan bij de dorpelpeilen van de naastliggende woningen (Stationsstraat 35-33A). Hierdoor ontstaat er een geleidelijke overgang wat bijdraagt tot een samenhangend en evenwichtig straatbeeld.

Voorschrift :

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 5,50 m bij een hellend dak en maximum 6,00 m bij een plat dak.

De kroonlijsthoogte wordt bepaald ten opzichte van het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers. Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers bedraagt maximum 70,20 mTAW voor Lot 1A en maximum 70,00 mTAW voor Lot 2A.

Een teruggetrokken derde bouwlaag is verboden.

Dakuitvoering

Toelichting :

Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel ontstaat een ritmiek van variaties op eenzelfde thema.

Voorschrift :

De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

De helling van de dakvlakken ligt tussen 0° en 45°.

Type gebouw

Toelichting :

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.

Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voorschrift :

Binnen de aanvraag wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'. Enkel een ééngezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, is toegelaten

Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. het accent van de aanvraag ligt immers op 'wonen'. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie of vrij beroep, 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.

Materiaalgebruik

Toelichting :

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.

Voorschrift :

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgevingen binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Inplanting (afstand tot ...)

Toelichting :

De bouwlijn is bepaald op basis van de bestaande bebouwing in de omgeving, waarmede een toekomstgerichte ruimtelijke ordening van het gebied wordt bekomen.

Voorschrift :

De bouwlijn ligt zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan 15 m uit de wegas ter hoogte van de linker voorgevelhoek. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.

Aantal bouwlagen

Toelichting :

Er wordt gestreefd naar een zo optimaal gebruik van het beschikbare bouwvolume.

Voorschrift :

Het hoofdgebouw heeft 2 maximum bouwlagen.

Terrassen

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

Achter de woning en aansluitend ermee kan een terrasverharding van maximum 30 m² worden aangebracht. Waterdichte vlakken zijn toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

Tussen rooilijn en bouwlijn kan maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Groenaanleg

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden. Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Bij de aanplanting van de tuinzone moet hoofdzakelijk streekeigen groen gebruikt worden.

Constructies

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

Enkel niet vergunningsplichtige tuinuitrusting kan worden toegestaan buiten de bouwzones

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

De verharding in de zijtuinstrook moet beperkt blijven tot een doorgang naar en tot aan het bijgebouw en/of een doorgang naar de achtertuinstrook van maximum 1 meter breed. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Groenaanleg

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden. Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Bij de aanplanting van de tuinzone moet hoofdzakelijk streekeigen groen gebruikt worden.

Constructies

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

Er zijn geen constructies/carports toegelaten in de bouwrijpe zijdelingse stroken.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

De maximale verharding in de achtertuintrook bedraagt 40% van de totale oppervlakte van de achtertuintrook. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Groenaanleg

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

Het groene karakter moet optimaal gevrijwaard worden. Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Bij de aanplanting van de tuinzone moet hoofdzakelijk streekeigen groen gebruikt worden. De minimale oppervlakte van de groenzone bedraagt 60% van de totale oppervlakte van de achtertuinstrook.

Constructies

Toelichting :

Naast het hoofdgebouw is er maximaal één bijgebouw dienstig als garage, tuinhuis en/of berging toegelaten. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.

Daarnaast mag er binnen de zone van de achtertuin een beperkte tuinberging worden opgericht op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober en onopvallend element).

Voorschrift :

Het bijgebouw wordt opgericht op 22 m van de bouwlijn van het hoofdgebouw en op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen, zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 30 m². De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 2,50 m. Het hoofd- en bijgebouw moeten één architecturaal geheel vormen.

Binnen de zone van de achtertuin mag, naast het bijgebouw, een beperkte tuinberging (max. 10 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober en onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

Afsluitingen op de perceelgrens

Materiaal

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van max. 0,40 m hoogte.

Uitvoering

Toelichting :

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift :

De maximale hoogte van de afsluitingen bedraagt 2,00 meter. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,80 meter.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Reliëfwijzigingen

Toelichting :

Het terrein helt af richting de Stationsstraat.

Voorschrift :

Uitgangspunt: het bestaande reliëf moet maximaal behouden blijven.

Enkel beperkte reliëfwijzigingen voor de nivellering van de bouwzone, aanleg van een oprit en noodzakelijke toegangen naar de woning of terrassen aansluitend met de woning zijn toegelaten.