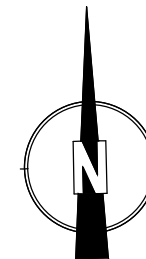
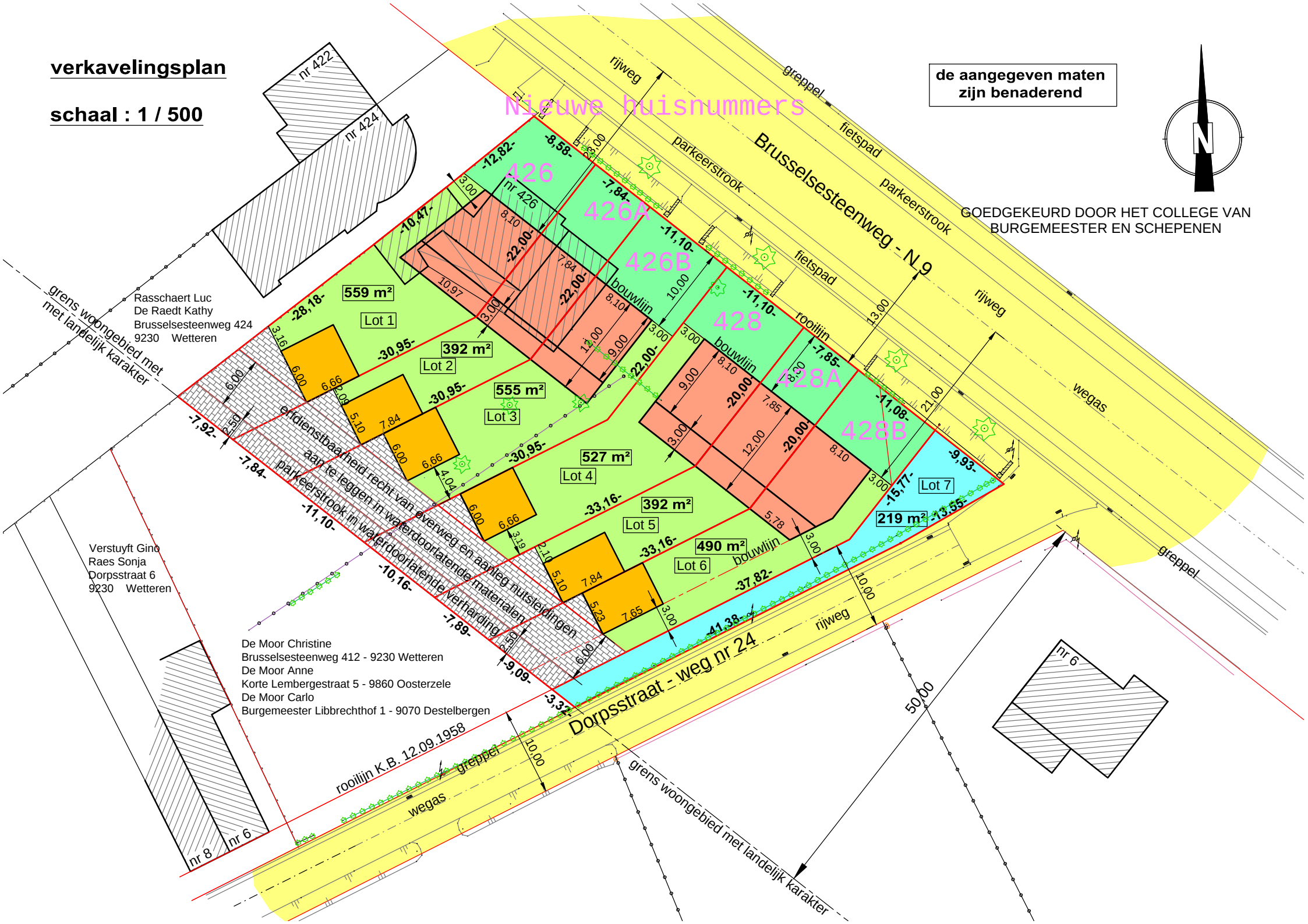


schaal : 1 / 500

de aangegeven maten
zijn benaderend



GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN



VOORSCHRIFTEN BESTAANDE TOESTAND

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het te verkavelen perceel is gelegen op de hoek van de Brusselsesteenweg en de Dorpsstraat. Een gedeelte van het perceel ligt voor de rooilijn van de Dorpsstraat, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 12.09.1958. Op een gedeelte van het perceel is de woning met afhangen, Brusselsesteenweg 426, opgericht. Alle bestaande bebouwing dient gesloopt.	Het perceel grond (lot 7), gelegen voor de rooilijn van de Dorpsstraat (K.B. van 12.09.1958), dient gratis aan de gemeente afgestaan. De bestaande woning en afhangen, Brusselsesteenweg 426 dienen voorafgaandelijk aan de verkoop van de bouwloten gesloopt.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de aanvraag ligt op de bestemming "wonen". Verkeersgenererende activiteiten kunnen in beperkte mate worden toegestaan. Er wordt geopteerd voor een eengezinswoningen. 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.	Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Een gedeelte van de oppervlakte van de woning (maximum 60 m²) kan aangewend worden als nevenbestemming, vreemd aan de woonfunctie zelf. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals nevenbestemmingen die verenigbaar zijn met het wonen (kantoorruimten, uitoefenen van een vrij beroep, detailhandel, horeca, dienstverlening en ambacht) zijn toegelaten, mits aan 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 60 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen worden voorzien als garage of tuinberging.	De bijgebouwen worden voorzien als garage of tuinberging en zijn in geen geval gebouwen die als woning kunnen ingericht worden.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en door de kavels smal en voldoende diep te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. Gelet op de oppervlakte van de tuin is het integreren van een zwembad of siervijver met een beperkte oppervlakte toegestaan. In de voortuinstrook langs de Brusselsesteenweg wordt een toegangspad tot de woningen voor bezoekers voorzien. De garages en tuinbergingen zijn nemen toegang via een erfdienstbaarheidsstrook van overgang die uitgaat in de Dorpsstraat. Langs de erfdienstbaarheidsstrook is eveneens een parkeerstrook voorzien. Al de verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn.	<u>Voortuinstrook</u> Behoudens groenvoorzieningen is enkel een toegangspad voor voetgangers in een waterdoorlatende verharding toegestaan. Dat toegangspad kan deels op twee verschillende loten worden aangelegd waardoor een erfdienstbaarheid dienaangaande wordt gecreëerd. Een summiere “schets toegangspad” is bij het dossier gevoegd. <u>Private tuin</u> Het aanleggen van een siervijver of zwembad met een maximum oppervlakte van 40 m² is toegestaan. De inplanting zal gebeuren op minimum 2 m van de perceelgrenzen. <u>Erfdienstbaarheidsstrook van overweg en aanleg nutsleidingen</u> Langs de achterste perceelgrens van de loten (grens van het woongebied met landelijk karakter) wordt een parkeerstrook met een breedte van 2,50 m voorzien. Aansluitend daaraan een toegangsweg tot de garages met een breedte van 6 m. Dit alles te verharderen in waterdoorlatende materialen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor het type halfopen en gesloten bebouwing.	De loten 1,3,4 en 6 zijn bestemd voor het oprichten van een halfopen bebouwing. De loten 2 en 5 zijn bestemd voor het oprichten van een gesloten bebouwing, dit alles zoals weergegeven op het plan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van de inplanting kan niet worden afge- weken.	- De inplanting van de voorgevels gebeurt verplichtend op de voorgestelde bouwlijn, zijnde voor de loten 1 tot en met 3 op 23 m uit de as van de Brusselsesteenweg en voor de loten 4 tot en met 6 op 21 m uit de as van de Brusselsesteenweg, zoals aangeduid op het plan. - De zijgevel van lot 6 wordt op minimum 3 m uit de rooilijn van de Dorpsstraat opgericht, zoals aangeduid op het plan. - De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen minimum 3 meter over de volledige diepte van de bebouwing, zoals aangeduid op het plan. - De maximale bouwdiepte bedraagt 12 m. De woningen worden ingepland binnen de op het plan aangeduide zone.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het maximum volume van de bebouwing is vastgelegd.	a) Voorgevelbreedte: De breedten van de voorgevels zijn bij benadering op het plan weergegeven en variëren tussen 8.10 meter voor de halfopen bebouwingen en 7.84 meter voor de gesloten bebouwingen. b) Bouwdiepte: Maximaal 12 meter op het gelijkvloers en 9 m op de verdieping. Terrassen op de verdieping worden gerekend binnen de maximale bouwdiepte van 12 meter c) Bouwhoogte: gemeten van de vloerpas aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst: maximum 6,20 meter. Bemerking: bij lot 1 zal de kroonlijst ter hoogte van de achtergevel deels 7,90 m bedragen. Deze hoogte wordt bepaald door de snijlijn van de achtergevel met het hellend dak. De hoogte van het d) Vloerpleil: de aanzet van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0,20 m tot 0,35 m boven het maaiveld. Binnen de zone voor bebouwing kan maximum één ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept belang gehecht aan de bouwstijl van de omliggende bebouwingen. Binnen een minimum aan grenzen wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien. Het residentieel karakter van het op te richten gebouw zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen of vervangende materialen, al dan niet te verven. De kleur en de aard van de gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past. DAKBEDEKKING De bedaking zal bestaan uit leien, pannen, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen. Energiebesparende installaties zoals fotovoltatische panelen en zonneboilers zijn toegelaten. DAKVORM De bebouwbare zone tot 9 m achter de voorgevel kan afgewerkt worden met een dak waarvan de helling begrepen is tussen 0° tot 45°. De bebouwbare zone vanaf de achtergevel op de verdieping tot maximum 12 m achter de voorgevel wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van maximum 3,60 m gemeten vanaf de vloerpas. Groendaken op de platte daken zijn toegelaten. Dakramen in de hellende dakvlakken zijn toegelaten op voorwaarde dat de breedte ervan maximum 1 / 3 van de gevelbreedte bedraagt en ze op minimum 1 m van de laterale perceelgrens worden geplaatst.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen met een maximum oppervlakte van 40 m ² dienen voorzien zoals weergegeven op het verkavelingsplan.	De bijgebouwen worden voorzien als garage of tuinberging en worden ingepland zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De op het plan weergegeven afmetingen van deze bijgebouwen mogen afwijken van de aangeduide maten in zoverre er rekening wordt met gehouden dat de maximum oppervlakte 40 m ² bedraagt en dat afstand van de laterale vrijstaande gevel van het bijgebouw tot de perceelgrens minimum 1,90 m bedraagt..

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt tot maximaal 3,50 meter.	De bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt minimaal 2,70 meter, maximaal 3,50 meter.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De garages/tuinbergingen worden opgericht in dezelfde materialen als de woning of in plaatsvervangende materialen zoals ondermeer hout. De bijgebouwen zijn af te werken met een plat dak.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verordeningen hemelwater, definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juli 2013, is van toepassing op de loten in de verkaveling. 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 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 perceel is een quasi vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, met uitzondering van: - reliëfwijzigingen in functie van de realisatie van de vloerpad van de woning - reliëfwijzigingen in functie van de aanleg van een terras / oprit / toegang tot de woning - reliëfwijzigingen in functie van de oprichting van het bijgebouw (garage – tuinberging)

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om dit mogelijk te maken worden alle verhardingen buiten de bouwzones zoveel mogelijk beperkt. De volledige achtertuin, met uitzondering van	In de voortuinstrook is enkel een minimale verharding als toegangspad tot de woningen toegestaan. Een summier plan "verharding in de voortuin" is ter illustratie als bijlage bij het dossier gevoegd. Ook een verharding met een beperkte breedte naast de voorgevel van de woning is toegestaan. Het

een terras achter de woning, dient met groen te worden aangelegd.	resterend gedeelte van de voortuin wordt beplant met struiken, bloemen en/of bezaaid met gras. In de bouwvrije zijdelingse strook is enkel een verharding toegestaan als voetpad met een beperkte breedte naast de gevel van de woning. Buiten de bouwzones dient de tuin, met uitzondering van een terras achter de woning met een maximum oppervlakte van 30 m², aangelegd te worden met groenaanplantingen. De parkeerstrook langs de achterste perceelgrens, de erfdienstbaarheidszone “recht van overweg” en de grondstroken tussen deze zone en de garages / tuinbergingen kunnen met een waterdoorlatende verharding worden verhard.
---	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De totale oppervlakte van de bijgebouwen (garage / tuinberging) blijft beperkt tot maximaal 40 m ² per bouwlot.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de oppervlakte van de tuinen kunnen voldoende hoge afsluitingen voorzien worden om de privacy te garanderen.	AARD De afsluiting in de voortuin bestaat uit een levende haag of een gemetseld muurtje. Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,50 m achter de rooilijn. Een gemetseld muurtje net achter de rooilijn. Er zijn twee hekstijlen toegelaten (eventueel dienstig als brievenbus) met een hoogte van maximum 1,80 m. De overige perceelgrenzen kunnen worden afgesloten met een levende haag of een afsluiting al dan niet begroeid met klimop. Indien er geen akkoord is met de aanpalende eigenaar wordt een afsluiting op eigen terrein geplaatst en een levende haag op minstens 0,50 m van de perceelgrens (conform het veldwetboek). Een draadafsluiting met begroeiing van klimplanten, wordt als levende haag beschouwd. De aandacht wordt erop gevestigd dat hoogstammige bomen op minstens 2,00 m van de perceelgrens moeten worden aangeplant. Binnen de strook voor bijgebouwen (tot 12 m achter de voorgevel) kan een tuinmuur op de perceelgrens worden toegestaan, op voorwaarde dat ze één architecturaal geheel vormt met de woning HOOGTEN In de voortuin: maximale hoogte 1,00 m behoudens hekstijlen. Afsluitingen en tuinmuur: maximale hoogte 2 meter.

4. PERCEEL KOSTELOZE GRONDAFSTAND – lot 7

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een gedeelte van het perceel ligt voor de rooilijn van de Dorpsstraat.	De grond langs de Dorpsstraat, gelegen voor de rooilijn wordt kosteloos afgestaan aan de gemeente.