



Voorschriften verkaveling OMV/2020/0026/V

referentie omgevingsloket: **OMV_2020133571**
projectnaam gemeente: **het verkavelen in negen loten die elk bestemd zijn voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning**
ligging: **Stippelberg 194 - 212 te 2260 Westerlo afdeling I sectie D nrs. 615B, 616G/deel 616F/deel en 616H/deel**

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A. ERFDIENSTBARE STROOK NAAST WATERLOOP OPENBAAR DOMEIN

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Dienst Integraal Waterbeleid	Lot I is gelegen naast waterloop Grote Zaaarloop. Er dient een erfdienstbare strook te worden behouden volgens vigerende wetgeving ten behoeve van de dienst Integraal Waterbeleid. Gezien lot I grenst aan de Grote Zaaarloop dient er ten opzichte van deze waterloop een erfdienstbare strook voorbehouden te worden met een breedte van 5,00m, gemeten vanaf de kruin van de waterloop. Met betrekking tot de erfdienstbare strook naast de waterloop dienen de volgende algemene en wettelijke voorwaarden nageleefd te worden: <u>Bouwafstanden en erfdienstbaarheden:</u> 5,00m-zone Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5,00m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt. Wanneer uitvoering van deze bepaling aanleiding kan geven tot ernstige ecologische schade, zal de provincie hier in de praktijk afwijkingen op dulden. Afsluitingen/hagen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75m tot 1,00m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50m moeten op minstens 5,00m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. Afsluitingen haaks op de

waterloop moeten binnen de 5,00m-zone eenvoudig verwijderbaar zijn en terugplaatsbaar zijn. Struikgewas of hagen moeten steeds dient tot op een hoogte van maximaal 1,50m worden teruggesnoeid.

Verhardingen (opritten, terrassen,...), leidingen en ondergrondse constructies voorzien tot op een afstand van minder dan 5,00m vanaf de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton. Verhardingen zijn niet toegestaan binnen de 1,00m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop.

Beplantingen

De aanplanting van loofbomen langs de onbevaarbare waterlopen dient als volgt te gebeuren:

1. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van minimum 5,00m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop en met een vrij te bepalen afstand tussen de bomen. Op deze manier blijft de zone van openbaar nut met een breedte van 5,00m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop volledig vrij;
2. ofwel een eerste rij bomen op een plantafstand van 0,75m tot 1m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 10,00m zodat de bereikbaarheid van de waterloop met de machine blijft verzekerd, en een tweede rij bomen zoals vermeld onder punt 1. Volgens de wet op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6m van de oevers van de waterlopen. De bereikbaarheid van de waterloop voor uitvoering van de noodzakelijke onderhouds-, ruimings- en herstellingswerken dient steeds gevrijwaard te worden.

Afstanden - waterkwaliteit en structuur van de waterloop:

1,00m-zone

Binnen een afstand van minimaal een meter vanaf de kruin van de waterloop mag de oever niet bewerkt worden, noch besproeid met biociden.

Mestdecreet

Het Mestdecreet verbiedt elke bemesting binnen een strook van 10,00m (GEN en GENO) of 5,00m (overige gevallen) gemeten vanaf de kruin van de waterloop.

Reliëfwijziging

Ophogingen zijn niet aanvaardbaar binnen de 5,00m zone.

	<u>Eigendom</u> De bedding van een waterloop van tweede categorie behoort toe aan de provincie.
--	--

B. ANDERE

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Kostenloze afstand grond	Lot 13 wordt bij vergunning kostenloos overgedragen aan het openbaar domein. Het achterliggende restperceel lot 12 mag niet worden vertuind, maar dient bruikbaar te blijven voor landbouwdoeleinden.

VOORSCHRIFTEN LOT 1 TOT EN MET 9

A. GEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Oppervlakte	
Op het verkavelingsplan wordt een ruimte voorzien die bebouwd kan worden. Deze ruimte wordt gezien als maximaal bebouwbare oppervlakte.	Op het verkavelingsplan worden de maximale zones voor de hoofd- en bijgebouwen vastgesteld. Niet verplicht volledig te bebouwen. De voorgevelbreedte van de op te richten woningen dient minimaal 7,00m te bedragen en de bouwdiepte bedraagt minimaal 9,00m. De bijgebouwen mogen maximaal een gezamenlijke oppervlakte van 100m² per perceel bedragen. De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw ligt op 12,00m uit de as van de weg.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Volume	
Het bouwvolume wordt bepaald door de externe contouren van de constructies, inclusief eventuele ondergrondse ruimtes. De opsplitsing van het bouwvolume betreffende hoofd- en bijgebouw kan voor een evenwichtig ruimtegebruik noodzakelijk zijn, alsook het volume voor bepaalde functies.	Binnen de bouwzone wordt het bouwvolume van het hoofdgebouw opgetrokken volgens de beperkingen van kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling. Er mag een kelder verdieping worden voorzien met daarboven maximaal twee bouwlagen, afgedekt met een hellend dak of een plat dak. Indien de woning deels of geheel wordt voorzien van een hellend dak, mag de kroonlijsthoogte maximaal 6,50m bedragen. De maximale nokhoogte bedraagt 11,00m. Indien de woning volledig wordt voorzien van een plat dak, mag de kroonlijsthoogte maximaal 7,00m bedragen.

	Het vloerpeil mag op maximaal 0,30m boven het hoogste punt van de weg voorzien worden.
--	--

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Nokhoogte	
De nokhoogte van een (gedeelte van) een constructie wordt gepreciseerd vanaf een bepaald peil tot aan het hoogste punt met uitzondering van schouwvolumes Het referentieniveau van de gelijkvloerse verdieping betreft de hoogte van de voorliggende straat.	Nokhoogte hoofgebouw: max. 11,00m hoog t.o.v. het maaiveld het vloerniveau op het gelijkvloers . Nokhoogte bijgebouw: max. 4,50m hoog t.o.v. het genormaliseerde maaiveld. Uit de bouwaanvraag dient duidelijk te blijken dat het bestaande maaiveld maximaal werd gerespecteerd met uitzondering van de beperkte reliëfwijziging ten westen van lot 10, zoals aangegeven in de nieuwe terreinprofielen.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Kroonlijsthoogte	
De kroonlijst geeft de snijlijn van het dakvlak en de gevel. De kroonlijsthoogte is de hoogte van een bepaald peil tot aan deze snijlijn. Kroonlijst- of dakoversteken worden naar beneden gezien wat betekent dat de denkbeeldige snijlijn van het dakvlak en de gevel gezien wordt als de kroonlijsthoogte. Bij platte daken is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte.	Kroonlijsthoogte hoofgebouw: max. 6,50m t.o.v. het maaiveld vloerniveau op het gelijkvloers . Indien de woning volledig wordt voorzien van een plat dak, mag de kroonlijsthoogte maximaal 7,00m, gemeten vanaf het maaiveld, bedragen. Kroonlijsthoogte bijgebouw: max. 3,00m t.o.v. het maaiveld. Uit de bouwaanvraag dient duidelijk te blijken dat het bestaande maaiveld maximaal werd gerespecteerd met uitzondering van de beperkte reliëfwijziging ten westen van lot 10, zoals aangegeven in de nieuwe terreinprofielen.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Dakuitvoering	
Het dak is de overdekking van een gebouw of een onderdeel ervan, bestaande uit een of meer hellende vlakken en/of uit een en/of meer gebogen of horizontale vlakken.	Dakvorm: vrije keuze. Indien hellend dak: helling 25° - 45° Materialen: vrij te kiezen voor zover het duurzame, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen betreft , inpasbaar in de omgeving Industriële materialen kunnen niet toegestaan worden. Op het dak mogen technische installaties aangebracht worden in functie van hernieuwbare energie (zonneboilers, zonnepanelen, enz.). Het voorzien van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een

	maximale hoogte van 1,00m boven de dakrand. Ook het voorzien van zonnepanelen geïntegreerd in het hellende dakvlak wordt toegestaan. Deze technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving en mogen niet hinderlijk zijn voor de omwonenden.
--	--

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Type gebouw	
Woningen kunnen in een verscheidenheid van configuraties gebouwd worden. Er dient bijgevolg te worden gestipuleerd binnen welke typologie de voorschriften zich voordoen.	Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Een gedeelte hiervan kan eventueel als zorgwoning worden gebruikt. Woningsplitsing is niet toegestaan. Kantoor en andere dienstverlening is toegelaten zolang het complementair is aan de functie wonen De complementaire functie kan tot max. 75m² van de oppervlakte in beslag nemen. en 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 50m² 3° de complementaire functie dient op het gelijkvloers voorzien te worden 4° de complementaire functie mag geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geur, geluid, enz.) en het mag niet gaan over een verkeersgenererende activiteit 5° eventuele functies complementair aan het wonen kunnen maar voorzien worden mits de bijkomende parkeerdruk op het eigen terrein kan worden opgevangen, zonder dat het groene karakter van de verkaveling hierdoor verloren gaat Handel is niet toegelaten.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Materiaalgebruik	
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	Vrij te kiezen voor zover het duurzame, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen betreft, inpasbaar in de omgeving. Industriële materialen kunnen niet worden toegestaan. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

materiaalgebruik onderstreept worden.	
---------------------------------------	--

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Inplanting	
Op het verkavelingsplan wordt een ruimte voorzien die bebouwd kan worden. Deze ruimte wordt gezien als maximaal bebouwbare oppervlakte.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor de hoofdgebouwen vastgesteld. Bouwdiepte: maximaal 17,00m Niet verplicht volledig te bebouwen. De voorgevelbreedte van de op te richten woningen dient minimaal 7,00m te bedragen en de bouwdiepte bedraagt minimaal 9,00m. Bijgebouwen met een hellend dak dienen op min. 3,00m van de perceelsgrens te worden geplaatst. Op lot 9 kan het bijgebouw tot op de zijdelingse perceelsgrens met lot 8 worden opgetrokken. De max. bebouwbare oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100m².

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Aantal bouwlagen	
De bouwlagen geven de horizontale reeks ruimten in een gebouw weer; de verdiepingen. Kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De ruimte onder het dak kan als een volwaardige bouwlaag worden gezien als de oppervlakte, indien functioneel tot wonen.	Er mag een kelderverdieping worden voorzien met daarboven maximaal twee bouwlagen, afgedekt met een hellend dak of een plat dak, rekening houdende met de maximale kroonlijst- en nokhoogte en met de voorgeschreven minimale en maximale hellingsgraad van het dak. Gabarit hoofdgebouw: eerste 9,00m vanaf de voorbouwlijn : eventuele (kruip)kelder + twee bouwlagen + eventuele zelderverdieping 9,00m tot 13,00m : eventuele (kruip)kelder + 0, 1 of 2 bouwlagen 13,00m tot 17,00m : eventuele (kruip)kelder + 0 of 1 bouwlaag

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Ondergronds gedeelte	
Een constructie, binnen het bouwvolume, onder het genormaliseerde maaiveld	Kelder en/of kruipkelder toegelaten binnen de bouwzone.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Uitbouw (veranda, carport)	
Een uitbouw kan bestaan uit een constructie die niet voor de hoofdfunctie dient, zoals bijvoorbeeld een veranda, tuinberging.	Er zijn geen uitbouwen toegelaten buiten de bouwzones.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Terrassen	
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 met een maximale oppervlakte van 40m² toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Oversteek t.o.v. het grondoppervlak	
	Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen bevinden. Buiten de bouwzone voor hoofdgebouwen kunnen enkel beperkte architecturale accenten toegestaan worden. Deze accenten moeten ondergeschikt zijn aan de gevel- en dakopbouw en mogen geen privacy- en/of schaduw hinder veroorzaken op een aanpalend perceel.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Andere voorschrift voor het gebouw	
In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit, goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 april 2018, staan de minimumnormen waaraan nieuwe woningen moeten voldoen. Het gaat daarbij over de grootte van de woning en de buitenruimte, de hoogte van plafonds, de inval van daglicht en het aantal parkeerplaatsen.	<u>woonkwaliteit</u> De op te richten woningen dienen in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit. Er dient bij de elke woning, op het lot zelf, minstens één overdekte autostaanplaats voorzien te worden. Deze autostaanplaats dient verplicht voorzien te worden in de strook voor het hoofdgebouw. Het voorzien van een bijkomende niet overdekte autostaanplaats in één van de twee zijtuinstroken of in de voortuinstrook kan worden toegestaan.
Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving.	<u>technische installaties</u> Technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn, moeten op kwalitatieve wijze

Zo zijn bijvoorbeeld schotelantennes, airco's, enz. niet wenselijk aan de voorgevel van gebouwen.	geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw en zodanig geplaatst worden dat de visuele impact en eventuele geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijft. <u>parkeren</u> Er dient bij de woningen, op het lot zelf, minstens één overdekte autostaanplaats voorzien te worden. Deze autostaanplaats dient verplicht voorzien te worden binnen de strook voor het hoofdgebouw of inpandig.
--	--

B. VOORTUINSTROOK

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Verharding Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, enz.	Eventuele verhardingen moeten beperkt blijven tot de functioneel noodzakelijke en moeten maximaal omrand worden met groenaanleg. Maximaal de helft van de voortuin mag verhard worden, het overige deel van de voortuin dient voorzien te worden van groenaanleg. In het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, enz.), de oppervlakte en de materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen. Alle verhardingen in de voortuinstrook moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen toegepast met een brede voeg, en moeten voorzien worden op een waterdoorlatende fundering. Het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt, moet op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem kunnen infiltreren. Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden in waterdoorlatende verhardingen, omrand door groenaanleg. <u>oprit</u> De breedte van de oprit dient tot een minimum beperkt te blijven. Aansluitend op het openbaar domein mag de oprit, inclusief een toegangspad naar de voordeur, een breedte hebben van maximaal 4,00m per lot. De oprit en het toegangspad naar de voordeur dienen aansluitend op het openbaar domein gebundeld te worden. Er mogen,

	m.a.w., geen twee afzonderlijke aansluitingen op het openbaar domein voorzien worden. Behalve de op het verkavelingsplan afgebakende zones met een breedte van maximaal 4,00m per lot mogen er geen bijkomende overwelvingen of opritten voorzien worden ter hoogte van de bermen. <u>parkeerplaatsen</u> Eventuele parkeerplaatsen in de voortuinstrook kunnen maar voorzien worden, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden: - de parkeerplaatsen worden niet dwars op de weg voorzien, maar aansluitend op de oprit - de parkeerplaatsen worden maximaal omrand door groenaanleg en worden visueel van de straat afgescheiden door groenaanplantingen - de parkeerplaatsen worden voorzien in waterdoorlatende materialen - minimaal 50% van de voortuinstrook dient als tuin, met groenaanplantingen, te worden aangelegd.
--	---

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Groenaanleg	
Zones voor groenaanleg of specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen.	Buiten de bouwzones en de functioneel noodzakelijke verhardingen dient de voortuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Constructies	
Het plaatsen van constructies die niet binnen het vigerende vrijstellingenbesluit vallen dienen te worden opgenomen in de voorschriften. Eventuele zones kunnen worden gespecificeerd om eventuele uitsluiting van oprichten van constructies te onderstrepen.	Het oprichten van constructies, uitgezonderd perceelafsluitingen en een brievenbus, is verboden in de voortuinstrook Perceelafsluitingen in de voortuinstrook zijn beperkt tot 1,00m hoogte. Er dient steeds voldoende uitzicht te worden verkregen bij het verlaten van de percelen.

C. ZIJTUINSTROOK

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Verharding	
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te	Per lot kan slechts in één van de twee zijtuinstroken een verharding worden aangelegd. De andere zijtuinstrook

bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, enz.	dient vrij van verhardingen te blijven en moet als tuin worden aangelegd met groenaanplantingen. Eventuele verhardingen in de zijtuinstrook moeten beperkt blijven tot de functioneel noodzakelijke en moeten maximaal omrand worden met groenaanleg. In het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, terras, enz.), de oppervlakte en de materiaalomschrijving moet duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen. Alle verhardingen in de zijtuinstrook moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, en moeten voorzien worden op een waterdoorlatende fundering. Het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt, moet op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem kunnen infiltreren. Terrassen in niet waterdoorlatende materialen mogen enkel voorzien worden mits ze een oppervlakte hebben van maximaal 40m² voor het volledige lot, mits ze afwateren naar de tuin en mits het hemelwater op natuurlijke wijze naast de verharde oppervlakte op het eigen terrein in de bodem kan infiltreren. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden in waterdoorlatende verhardingen, omrand door groenaanleg.
---	--

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Groenaanleg	
Zones voor groenaanleg of specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen.	Buiten de bouwzones en eventuele verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Per woning dient minstens één van de twee zijtuinstroken als tuin met groenaanplantingen aangelegd te worden.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Constructies	
Het plaatsen van constructies die niet binnen het vigerende vrijstellingenbesluit vallen dienen te worden opgenomen in de voorschriften. Eventuele zones kunnen worden gespecificeerd om	Er zijn geen overdekte constructies in de zijtuin toegelaten. Behoudens eventuele functioneel noodzakelijke verhardingen en open afsluitingen met een hoogte van

eventuele uitsluiting van oprichten van constructies te onderstrepen.	maximaal 2,00m kunnen in de zijtuinstrook geen constructies toegestaan worden.
---	--

D. ACHTERTUINSTROOK

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Verharding	
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, enz.	Verhardingen, met uitzondering van een terras met een maximale oppervlakte van 40m² per lot en bijgebouwen, moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden in waterdoorlatende verhardingen, omrand door groenaanleg. Verder moeten eventuele verhardingen beperkt blijven tot de functioneel noodzakelijke en moeten deze maximaal omrand worden met groenaanleg. Het voorzien van niet overdekte parkeerplaatsen in de achtertuintrook is niet aanvaardbaar. In het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (toegang, terras, enz.) en materiaalomschrijving moet duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen. Alle verhardingen in de achtertuintrook moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, en moeten voorzien worden op een waterdoorlatende fundering. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten in functie van een terras naast of achter de woning met een oppervlakte van maximaal 40m² per lot, mits dit terras afwatert naar de tuin. Het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt, moet op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem kunnen infiltreren. Buiten de verharde en bebouwde zones dient de tuin aangelegd te worden met streekeigen groenaanplantingen en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Groenaanleg	
Zones voor groenaanleg of specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen.	Buiten deze bouwzones en eventuele verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Constructies	
Het plaatsen van constructies die niet binnen het vigerende vrijstellingenbesluit vallen, dienen te worden opgenomen in de voorschriften. Eventuele zones kunnen worden gespecificeerd om eventuele uitsluiting van oprichten van constructies te onderstrepen.	In de achtertuinstrook mogen maximaal twee afzonderlijke overdekte constructies voorzien worden. De maximaal bebouwbare oppervlakte in de achtertuinstrook bedraagt 50m². Eventuele bijgebouwen dienen opgericht te worden binnen de daartoe op het verkavelingsplan voorziene zone voor bijgebouwen, op min. 10,00m achter de achtergevelbouwlijn, op min. 3,00m afstand van de zijdelingse perceelgrenzen en op min. 5,00m afstand van de achterste perceelgrens. Voor wat betreft lot I dient rekening gehouden te worden met de erfdienstbare strook naast de waterloop. a) <u>maximale hoogte van de bijgebouwen, gemeten vanaf het maaiveld:</u> - tot de bovenkant van deksteen: maximum 3,00m - tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 4,50m b) <u>dakvorm:</u> plat of schuin dak met dakhelling van max. 45° c) <u>materialen:</u> De gevel- en dakmaterialen kunnen vrij gekozen worden voor zover het duurzame, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen betreft. Industriële materialen kunnen niet worden toegestaan. d) <u>bestemming:</u> Bijgebouwen mogen enkel ingericht worden als tuinhuis, poolhouse, bergplaats, enz. Handelsactiviteiten, wonen of bedrijvigheid worden niet toegestaan in bijgebouwen. Het voorzien van een overdekte autostaanplaats in de achtertuinstrook kan niet worden toegestaan. De materiaalkeuze van de bijgebouwen dient aan te sluiten bij de materiaalkeuze van het hoofdgebouw. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. In de achtertuinstrook kunnen openluchtwembaden worden toegestaan onder volgende voorwaarden:

	- op min. 2,00m afstand van de zijdelingse perceelgrens en op minimaal 5,00m van de achterste perceelgrens - max. oppervlakte van 40m² - ingegraven of max. 1,50m boven het maaiveld - voor wat betreft lot 1: te voorzien buiten de erfdiensbare strook naast de waterloop Het oprichten van bijgebouwen is toegestaan waarbij het totaal niet meer dan 100m² oppervlakte mag bedragen. Verder wordt verwezen naar het vigerende vrijstellingenbesluit.
--	---

E. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Materiaal	
Gebruikte materialen of beplantingen van afscheidingen	Hagen en open gesloten afsluitingen tot max. 2,00m hoogte, met uitzondering van deze in de voortuinstrook. In de voortuinstrook zijn afsluitingen van elk type tot max 1,00m hoogte toegelaten.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Uitvoering	
Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te kunnen garanderen.	Op de perceelgrenzen in zij- en achtertuin mogen open en/of groene afscheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen, houten schuttingen,...) met een maximale hoogte van 2,00m. In de voortuinstrook (beginnende ter hoogte van 2,00m uit de rooilijn) mogen afscheidingen niet hoger dan 1,00m zijn, om voldoende uitzicht te garanderen. Voor lot 9 kan op de perceelsgrens langs de Kwachtstraat een afsluiting van max. 2,00m geplaatst worden. Indien er een uitrit wordt voorzien in de achter- en zijtuinstrook moet de afsluiting op 5,00m naast deze uitrit beperkt zijn tot max. 1,00m hoogte.

F. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Andere voorschriften voor de tuinzones	
Bouwrijp maken van het perceel Inrichting percelen	De natuurlijke helling van het terrein dient bij het bebouwen van de loten zoveel mogelijk bewaard te blijven en de op te richten woningen en bijgebouwen dienen zo ontworpen te worden dat zij zich maximaal aanpassen aan het bestaande reliëf.

	Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan volgens de aangeleverde terreinprofielen om het perceel bouwrijp te maken en aansluiting met de bestaande percelen te optimaliseren. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen maar worden toegestaan onder de volgende strikte voorwaarden: - Het maaiveld mag nergens hoger worden gebracht dan de referentiepás. Als referentiepás wordt de as van de rijwegverharding (of trottoir) genomen ter hoogte van het midden van de voorste perceelsgrens, dus niet in het verlengde van een van de zijdelingse perceelsgrenzen. - Die delen van het perceel die reeds hoger liggen mogen zo behouden blijven of indien nodig (voor bijv. de oprit, tuinpad) plaatselijk en beperkt worden afgegraven. - Het afvloeien van hemelwater naar het openbaar domein en naar de aanpalende percelen is niet toegelaten. - Aanvullingen van het perceel mogen gebeuren tot maximaal 5,00m achter de achtergevelbouwlijn (22,00m achter de voorgevelbouwlijn), met inachtneming van de bovenstaande voorwaarden. Op de rest van het perceel dient het bestaande, natuurlijke maaiveld bewaard te blijven en zijn ophogingen verboden. - Het plaatsen van keermuren is toegestaan tot tegen de perceelsgrens, voor zover deze niet hoger komen dan de referentiepás en voor zover het gebruiksgenot op de aanpalende eigendommen niet in het gedrang komt. - Hoogteverschillen kunnen worden overbrugd d.m.v. trappen of hellingen voor zover voldaan aan de bovenstaande voorwaarden. Bij projecten met hoogteverschillen in het maaiveld moeten steeds voldoende terreinprofielen toegevoegd worden aan het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning, dit zowel voor wat betreft de bestaande als de nieuwe toestand: - profielen op de linkse en rechtse perceelsgrens - profielen ter hoogte van linkse en rechtse zijgevel - dwarsprofielen ter hoogte van de voor- en achtergevel - keermuren, trappen en/of hellingen moeten duidelijk op de plannen weergegeven worden
--	---

VOORSCHRIFTTEN LOT 10

Lot 10 betreft een reeds bebouwd lot en wordt uitgesloten uit de verkaveling. De hierboven opgenomen voorschriften zijn bijgevolg niet van toepassing op lot 10.

VOORSCHRIFTTEN LOT 11

Lot 11 wordt uitgesloten uit de verkaveling. De hierboven opgenomen voorschriften zijn bijgevolg niet van toepassing op lot 11.

VOORSCHRIFTTEN LOT 12

Lot 12 wordt uitgesloten uit de verkaveling. De hierboven opgenomen voorschriften zijn bijgevolg niet van toepassing op lot 12. Dit restperceel mag niet worden vertuind, maar dient bruikbaar te blijven voor landbouwdoeleinden.

VOORSCHRIFTTEN LOT 13

Lot 13 wordt uitgesloten uit de verkaveling. De hierboven opgenomen voorschriften zijn bijgevolg niet van toepassing op lot 13.