

Stedenbouwkundige voorschriften

Lot 1

	Toelichting bij stedenbouwkundig voorschrift	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Strook voor de gebouwen		Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp.
1) Hoofdbestemming	In de onmiddellijke omgeving van het goed zijn er voornamelijk eengezinswoningen opgericht.	Eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoning wordt toegelaten.
2) Nevenbestemming	Bijvoorbeeld het opsplitsen in meerdere woongelegenheden wordt niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie en de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 80m ² .
3) Bebouwingswijze	De bestaande woontypologie bestaat voornamelijk open bebouwing type villa woningen. Het nieuwe project met een open bebouwing integreert zich op deze wijze in de omgeving.	Lot 1: Open bebouwing
4) Inplanting van de gebouwen	Dit hoeft geen toelichting.	a) De bouwlijn ligt in het verlengde van de voorgevel van de aanpalende woning huisnr. 9. b) Zelfde bouwlijn op het gelijkvloers en de verdieping. c) De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

5) Bouwvolume	De gangbare maten voor het gelijkvloers en de verdieping bedragen respectievelijk max. 15m en max. 12m.	a) De voorgevelbreedte bedraagt maximaal 9.71m zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand. b) De bouwdiepte van bedraagt max. 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. c) De bouwhoogte: De kroonlijsthoogte, gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 6.00m voor een hellend dak. Indien er voor een plat dak wordt gekozen bedraagt de kroonlijst max. 6.50m. Maximaal 2 bouwlagen e) Dakvorm: tot op een diepte van 12m: zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel met een dakhelling die ligt tussen 20 en 45° of andere dakvorm binnen dit volume, ofwel een plat dak De eventuele overige bouwdiepte: plat dak met max. hoogte 3.50m f) het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten. g) Schotelantennes, klimaatregelininstallaties, e.d. zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet zichtbaar zijn vanop de voorliggende weg. h) materialen Alle zichtbare gevels worden opgetrokken in gevelsteen of voorzien van bepleistering of andere bouwfysisch verantwoorde materialen.
---------------	---	--

tuinzone		
1) Bebouwing	Het groen karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Beperkte constructies kunnen, mits onbebouwde en niet verharde ruimte overheerst.	De tuinstrook dient, behoudens de hieronder opgesomde constructies en elementen die behoren tot de normale tuinuitrusting (speeltuig(en), plantgeleiders, tuinhuis ...), vrij te blijven van elke bebouwing en wordt ingericht als tuinzone. Tuinhuis/tuinberging/poolhouse: - Binnen de achtertuinzone - Min. 1m verwijderd van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende en de mogelijkheid dat de aanpalende kan tegen bouwen. - Min. 5m verwijderd van achtergevel van woning - Maximale bebouwde oppervlakte : 40 m² - De hoogte bedraagt max. 3.50m - Materiaal: hout of zelfde materiaal als hoofdgebouw

2) Afsluitingen	Teneinde de privacy te garanderen worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten in de tuinzone.	Aan de perceelsgrenzen palend aan het openbaar domein, uitgezonderd de toegangen, mag een levende haag geplaatst te worden met een maximale hoogte van 1.00m. Voor het overige gedeelte wordt de tuin afgesloten met een levende haag of bestaat uit palen met draadafsluiting van max. 2.00m hoogte, eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0.40m hoogte.
3) Verhardingen	Voorbeelden van waterdoorlatende materialen zijn: Raattegels of systemen waarbij ingezaaid gras door bepaalde versteviging van de ondergrond berijdbaar wordt voor een voertuig, dolomietverharding, kiezelverharding, klinkerverharding met open voegen,...	Max. 80m ² mag ingenomen worden voor verharde constructies (incl. zwembad, siervijver). Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegerekend. Terras wordt aansluitend op de woning voorzien. Buiten de onderhoudspaden van max. 1m breed tegen het gebouw, zijn de zijtuinstroken bouwvrij. Deze verhardingen zijn waterdoorlatend of wateren af naar de privatieve groenzones.
Voortuinstrook	Dit hoeft geen toelichting.	In de voortuinstrook zijn alle verharding of constructies verboden, met uitzondering van de strikt noodzakelijke oprit en toegang tot de woning, alsook maximaal 1 parkeerplaats. Dit wil zeggen één verharde strook met een maximale breedte van 3m, in functie van autostaanplaats of oprit naar garage en één verharde strook van max. 1.50m in functie van toegang naar de voordeur. Deze verhardingen kunnen gecombineerd worden met een maximale breedte van 4.50m.

Algemeen	Onder reliëfwijzigingen worden afgravingen, ophogingen en het aanleggen van verhardingen verstaan. Wijzigingen van het reliëf dienen restrictief geïnterpreteerd te worden. Bijvoorbeeld in functie van terrasaanleg aansluitend op de leefruimte. De geest van dit voorschrift houdt in dat de toekomstige woningen dienen ontworpen te worden in functie van het bestaande maaiveld en niet omgekeerd.	a) Beperkte reliëfwijzigingen worden toegestaan ter hoogte van de toegangen, inritten en/of stallingsplaatsen voor voertuigen. Eventuele reliëfwijzigingen (grondophogingen) dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van max. 30° te creëren van het nieuw naar het natuurlijk maaiveld. b) Een kelder onder het bouwvlak wordt toegestaan. c) Minimaal 2 parkeerplaatsen dienen er op eigen terrein voorzien te worden (hetzij inpandig en/of autostaanplaats)
------------------------	--	--