

AANGEPASTE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in woongebied met landelijk karakter en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling 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 m².

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Eengezinswoningen in open bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. In de bouwvrije stroken mogen geen constructies of inrichtingselementen voorzien worden.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt binnen het concept 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, zonder het woongenot en leef kwaliteit van de aangrenzende te schaden.	De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers maximum 15 meter en op het verdiep 12 meter. De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 6.5m t.o.v. de gemiddelde hoogte van het natuurlijke maaiveld ter hoogte van de voorste bouwlijn en maximaal 3.5m voor het aansluitende bijgebouw. Indien er een garage voorzien wordt dient deze inpandig te zijn.

<u>Dakuitvoering</u> Er wordt binnen het concept 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, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden. <u>Ondergronds gedeelte</u> Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn niet toegestaan. <u>Uitbouw</u> De aangebouwde bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	Vrij te kiezen: alle dakvormen zijn toegelaten met maximaal 40° dakhelling. Indien het gelijkvloers dieper is dan het verdiep mag dit afgedekt worden met een plat dak. Ondergrondse garages onder het straatniveau zijn niet toegelaten. Aangebouwde bijgebouwen moeten binnen de voorziene inplanting van de woning vallen.
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven. Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten bij het wettelijk kader.	GEVELMATERIALEN Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van terras en tuinpaden Er kan maximaal 1 bijgebouw worden geplaatst	Bebouwbaar: Het bijgebouw wordt ingeplant op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens en op 1 m van de achterste perceelsgrens. Mist schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens. Het grondoppervlak van het bijgebouw mag maximaal 40m² bedragen. Het bijgebouw mag maximaal 1 bouwlaag bevatten en moet worden opgebouwd met kwalitatieve materialen. Het hoofd- en bijgebouw moeten architecturaal 1 geheel vormen. Stapelen van materialen is NIET toegelaten in voortuin, zij tuin en achtertuin.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Uitgangspunt: een minimum aan grondverzet.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Met uitzondering van de noodzakelijke toegangen naar de woning in de voortuin.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de opritten. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. De Provinciale en Gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. <u>Terrassen</u> Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. De Provinciale en Gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Er mag slechts 1 inrit worden voorzien naar het openbaar domein. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze opp. 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. Verhardingen moeten beperkt blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 40 m². Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze Opp. 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. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de opritten.	Bouwvrij houden. Stapelen van materialen is NIET toegelaten in voortuin, zij tuin en achtertuin.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen kunnen over een beperkte afstand houten panelen geplaatst worden.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2 m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte. Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van twee meter, met

	een maximale lengte van tien meter per zijdelingse en achterste perceelsgrens, opgericht ter afsluiting van een goed, en in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw is toegelaten. De panelen worden niet ter hoogte van de voortuin geplaatst.
--	--

4. VEREISTE AFBRAKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Niet van toepassing

5. BUITEN DE VERKAVELING GEHOUDEN GEDEELTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten	