

Stedenbouwkundige voorschriften

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de naburige bebouwing en de zonering is het oprichten van open en halfopen bebouwingen met 2 woonlagen verantwoord.	Het goed voorziet het oprichten van zeven open bebouwingen op lot 1 tot en met lot 7 en acht halfopen bebouwingen op lot 8 tot en met lot 15 voor een residentiële eengezinswoning met familiaal karakter. Twee aanpalende halfopen bebouwingen kunnen samengevoegd worden tot één open bebouwing. De gebouwen tellen maximum 2 woonlagen zoals aangeduid op de bijgevoegde terreinprofielen. Op de loten kan een berging voorzien worden. Lot 16 blijft eigendom van de verkavelaar en wordt uit de verkaveling gesloten.

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, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht 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.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de ruimte in de achtertuinstrook en de vloerindex, is het verantwoord om een bijgebouw te voorzien zoals beschreven.	Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 20m ² . De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 2.50m voor de berging.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Private tuinen



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.	Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 20m ² . De berging wordt ingeplant op minimum 5.00m achter de maximale achtergevelbouwlijn en op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen (behoudens de koppeling van bijgebouwen op de perceelsgrens). De bergingen mogen gekoppeld worden op de perceelsgrens, voor zover de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 4 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 2.50m. De maximale nokhoogte bedraagt 4.00m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 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 gaat om een redelijk vlak terrein.	Reliëfwijzigingen worden toegestaan volgens de bijgevoegde terreinprofielen. De overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van 30°.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 30m ² worden aangelegd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte worden verhard. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor het type 'halfopen en open bebouwing' te kiezen.	Open en halfopen bebouwingen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De opgelegde bouwdiepte is de gebruikelijke bouwdiepte die aangenomen wordt bij nieuwe verkavelingen.	De bebouwingen worden ingeplant op 6.00m van de rooilijn, uitgezonderd voor de loten 5, 8 en 9. Hier is de bouwlijn 5.00m achter de rooilijn. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15.00m op het gelijkvloers en 12.00m op de verdieping voor het hoofdgebouw; uitgezonderd voor de loten 8 en 9. Bij deze loten is het gelijkvloers en de verdieping 12.00m.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 6.50m voor de loten 1 tot en met 6; en max. 3.50m voor de loten 7 tot en met 15. Zie ook bijgevoegde terreinprofielen. De helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 45°, één derde mag een afwijkende dakhelling hebben. Platte daken zijn ook toegelaten. VLOERPEIL De inkomdorpel wordt voorzien op minimaal 30cm en maximaal 50cm boven het oorspronkelijk maaiveld of boven de as van de voorliggende weg, gemeten in het midden van de bouwlijn.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	GEVELMATERIALEN Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken in gevelsteen en/of crepie en/of hout. Duurzame materialen waarvan de textuur en de kleuren een harmonische integratie in de omgeving verzekeren. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.



3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2.00m hoogte of uit een paal en draadafsluiting, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0.40m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0.80m hoogte.

