

Overzicht Stedenbouwkundige Voorschriften

Kroonlijsthoogte	Rekening houdend met wat voorkomt in de nabije omgeving (zeer heterogeen) en de algemene regels.	Kroonlijsthoogte - Kroonlijsthoogte: maximale kroonlijsthoogte = 6m boven het gemiddelde niveau van het bestaande maaiveld ter hoogte van de bouwlijn. - De vloerbas van de gelijkvloerse verdieping wordt ingepast maximum 30cm boven het gemiddelde niveau van het bestaande maaiveld ter hoogte van de bouwlijn.
Dakuitvoering	Rekening houdend met het gabarit van de bestaande woningen in de omgeving. Enkel hellende daken komen voor, al dan niet met kamers onder dak.	Dakuitvoering - De dakvorm is hellend. Dakhelling maximum 45°. - In het dakvlak van hellende daken mogen rechtstaande vensters worden ingebouwd op minstens 0,5m achteruit t.o.v. het gevelvlak geplaatst en voor zover de breedte van deze vensters maximaal 2/3 van de betrokken gevel bedraagt.
Type gebouw	Rekening houdend met wat voorkomt in de nabije omgeving.	Vrijstaande ééngesinswoning.
Implanting	Rekening houdend met wat voorkomt in de omgeving (zeer heterogeen) en de algemene regels.	De woning moeten volledig worden ingeplant binnen de daartoe voorziene maximale bouwzone, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. - Voorgevellijn: min 5m van de nieuwe rooilijn - Breedte bouwvrije stroken: rechts minimum 3m en links minimum 6m (minimum 2m van de erfdiensbaarheid van doorgang) - Bouwdiepte: - kelder en gelijkvloerse verdieping: maximum 15m, en eerste verdieping: maximum 12m - of - maximum 13m voor alle verdiepingen.
Aantal bouwlagen	Rekening houdend met wat voorkomt in de nabije omgeving (zeer heterogeen) en de algemene regels.	Aantal bouwlagen - maximum - Eventueel kelder - Gelijkvloerse verdieping - Eerste verdieping

		• Eventueel kamers onder dak
Materiaalgebruik	Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand komt. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Gevelmaterialen: Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving worden toegelaten. Dak: De materiaalkeuze is vrij voor zover de materialen in harmonie zijn met het hoofdvolume van de woning en met de omgeving.
Terrassen	Verhardingen moeten steeds voldoen aan de geldende verordeningen inzake hemelwater. De niet bebouwde of verharde delen op het terrein worden verplicht als groenzone uitgewerkt. De verhardingsgraad zal tot een minimum beperkt worden: tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot en de leefbaarheid van de nieuwe woning.	De oppervlakte aan verhardingen dient over het volledige terrein steeds beperkt te blijven tot het absolute minimum/strikt noodzakelijke. Aansluitend op de woning kan in de achtertuin een terras aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 50m². Hiervoor dienen waterdoorlatende materialen en/of waterdoorlatende uitvoeringen aangewend te worden - enkel mits grondige motivering mag hiervan afgeweken worden.
Mobiliteit	Het volledige parkeergebeuren van de woning moet op eigen terrein worden opgevangen. Er worden bij voorkeur minimaal 2 <u>autostaanplaatsen</u> voorzien (kan inpandig).	Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een <u>inrichtingsplan</u> gevoegd te worden, waarop ook al de verhardingen dienen te worden aangeduid. Er worden minimaal 2 <u>autostaanplaatsen</u> voorzien. (kan inpandig). Er dient minimaal plaats voorzien te worden voor 2 fietsen. De stalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein d.w.z.

	Daarnaast wil men door de verplichte fietsstalling een mentaliteitsverandering stimuleren: de fiets als eerste vervoersmiddel dat men tegenkomt vanuit de woning; zodat men als bewoner makkelijker de fiets neemt dan de auto. Fietsen stimuleren start met een vlot, diefstalveilig en kwaliteitsvol gestalde fiets in de woning. In nieuwbouwwoningen hoort een inpandige, makkelijk toegankelijke stalling, bij voorkeur op het gelijkvloers.	zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging moet min 0,90m bedragen.
Voortuinstrook - verharding	Verhardingen moeten steeds voldoen aan de geldende verordeningen inzake hemelwater. De niet bebouwde of verharde delen op het terrein worden verplicht als groenzone uitgewerkt. De verhardingsgraad zal tot een minimum beperkt worden: tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot en de leefbaarheid van de nieuwe woning.	De oppervlakte aan verhardingen dient over het volledige terrein steeds beperkt te blijven tot het absolute minimum/strikt noodzakelijke. In de toegangszone kan een verharding aangebracht worden om de toegang tot de woning te creëren en/of een autostaanplaats aan te leggen. Hiervoor dienen waterdoorlatende materialen en/of waterdoorlatende uitvoeringen aangewend te worden - enkel mits grondige motivering mag hiervan afgeweken worden.
Tuin – Andere voorschriften	1) Tuin - Algemeen Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden.	Bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woning dient een inrichtingsplan gevoegd te worden, waarop ook al de verhardingen dienen te worden aangeduid. De verhardingsgraad van de voortuinstrook is beperkt tot 50% van de oppervlakte. 1) Tuin - Algemeen Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als private groene tuinzone. Gebruikelijke tuininrichtingen (bvb. zwembad, speeltuig, terras, ...) zijn dus wel beperkt toegestaan indien aan deze richtlijn kan voldaan worden. 2) Reliëfwijzigingen

	2) <u>Reliëfwijzigingen</u> <i>Reliëfwijzigingen moeten te allen tijde restrictief geïnterpreteerd worden. In functie van de te realiseren woningen is een uitgraving (in de bouwzone) wel toegelaten. De woning dient zich maximaal aan te passen aan het reliëf (en niet omgekeerd).</i> <i>Reliëfwijzigingen mogen in geen geval leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen. Dit impliceert dat vooraf eventueel de nodige maatregelen van waterafvoer dienen te worden genomen in overleg met de betrokken buur.</i>	In het algemeen worden op het terrein géén aanzienlijke reliëfwijzigingen toegestaan. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven. Afgegraven grond – volgens de toegelaten reliëfwijzigingen – moet steeds volledig van het terrein worden verwijderd en mag in geen geval elders op het terrein worden uitgespreid. Enkel voor aanvullingen van de bouwput mag eventueel grond worden gerecupereerd, doch zonder dat het bestaande terreinniveau wordt aangepast. Toegelaten reliëfwijzigingen of beperkingen zijn: a. In de bouwzone voor de realisatie van de woningen. b. In de toegangszone kan het reliëf beperkt aangepast worden om de toegang tot de woning te optimaliseren en/of een autostaanplaats aan te leggen. Onmiddellijke aansluitend op de woning zijn beperkte reliëfwijzigingen toegestaan en kan het terrein worden genormaliseerd in aansluiting op de rest van het bestaande maaiveld. c. Aansluitend op de woning kan een beperkte terrein-normalisatie worden doorgevoerd in functie van een aansluitend terras.
	3) <u>Afsluitingen en aanplantingen</u> <i>Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden.</i> <i>Tegelijkertijd moet er ook gezorgd worden voor voldoende privacy.</i>	3) <u>Afsluitingen en aanplantingen</u> <u>Afsluitingen</u> zijn toegelaten zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Er dient echter voorkeur gegeven te worden aan natuurlijke beplantingen en/of een afsluiting waardoor het nog groene karakter optimaal gewijwaard blijft en/of geaccentueerd wordt. Wat nieuwe <u>aanplantingen</u> (ook hagen) betreft dient er gewerkt te worden met streekeigen groen – mits motivatie i.f.v. klimaatverandering kunnen ook andere soorten in overweging genomen worden (soorten