

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen conform het RUP. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemmingen conform het RUP 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 kantoren, diensten en vrije beroepen, handel, horeca en ambachten 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. Er dient voorzien te worden dat er voldoende ruimte is voor fietsparkeren conform de voorschriften van het RUP. Dit kan zowel in de garage, de woning, als niet overdekt in de voortuinstrook.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Het niet bebouwd gedeelte wordt ingericht als tuin. Enkel overdekte constructies die bestemd zijn voor opslag van normale bij een eengezinswoning en private tuin horende goederen en hobbyactiviteiten, waaronder serres en tuinhuisen, zijn toegestaan. Een afzonderlijke garage kan voorzien worden op lot 1 en lot 4. De totale oppervlakte van tuinconstructies is beperkt tot 40m ² . In de voor- en zijtuin kan geen enkele overdekte constructie worden opgericht.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Eengezinswoning conform het RUP	Gesloten/halfopen bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Voorgevel bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst. Wegens de lengte van een auto op minstens 5 m achter de rooilijn. - Bouwvrije zijdelingse stroken: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken. - Gevelbreedte: breedte van de voorgevel	Voorbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan en conform het RUP op minimum 5m achter de rooilijn. Een gevelinsprong over een breedte van maximaal 3m en een diepte van 1m is toegestaan. Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld op 12m diepte en op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen bij lot 1 en lot 4. Het aan te bouwen bijgebouw reikt tot maximaal 18m achter de voorbouwlijn. Gevelbreedte zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft. - Vloerpeil conform de voorwaarden van de polder Beneden-Dender	De woning telt maximaal twee bouwlagen onder een hellend dak met een maximale dakhelling van 45 graden. Een woonlaag onder het hellend dak is toegestaan. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50m. Platte daken zijn ook toegelaten. Vloerpeil: minstens 0,50m boven het straatniveau. Een inpandige garage is verplicht Kelders zijn enkel toegelaten indien bij de bouw aanvraag van de woning kan worden aangetoond dat er voldoende maatregelen worden getroffen om deze ondergrondse lagen overstromingsvrij te maken door overstromingsveilig bouwen.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Materialen: materialen waarin de woning zal opgetrokken worden. Er wordt in deze verkaveling veel belang gehecht aan een kwalitatieve architectuur, zodat er een kwalitatieve woonomgeving wordt gecreëerd.	De gevels zullen worden uitgevoerd in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantw. materialen. De daken worden uitgevoerd in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen. Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten.

~~2.1.E. AFZONDERLIJKE GARAGES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Afzonderlijke garages	- Enkel voor lot 1 en lot 4 - Maximum diepte: 8,00m - deksteenhoogte max. 3,5m - dakvorm: plat dak - materialen: zelfde materialen zoals deze van het hoofdgebouw - inplanting op 1m van de perceelsgrenzen tenzij bij koppeling met de buur, dan kan deze tegen de perceelsgrens worden opgericht. - Er dient plaats voorzien te worden voor fietsparkeren conform de voorschriften van het RUP.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

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. Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw.	De inplantingszones, de bouwbreedte, de bouwdiepte en de zijdelingse bouwvrije stroken worden weergegeven op het verkavelingsplan. De zone voor de bijgebouwen is maximaal 6m diep.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Het bijgebouw telt maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,50m. De constructie wordt afgewerkt met een plat dak.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

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

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet worden nageleefd. Daarbovenop worden er bijkomende 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 toegestaan voor de verhardingen van de terrassen (max. 20m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Opvangen en hergebruik van regenwater is verplicht.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een tamelijk vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan in de bouwzone en in functie van het realiseren van een terras en/of optimale overgang tussen de gelijkvloerse vloer van de woning en het natuurlijk maaiveld van de tuin. Reliëfwijzigingen die de natuurlijke afwatering bemoeilijken, worden niet toegelaten.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door het voorzien van max. 4.5m opritbreedte aan de rooilijn kunnen er - belangrijk bij de gesloten bebouwingen - 2 auto's voor de woning gestald worden.	Beperkte verhardingen mogen ook aangelegd worden buiten de zone voor bij- en hoofdgebouwen en als oprit naar de garage. Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor de verhardingen van de terrassen mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De opritten van loten 1 en 2 worden geclusterd. Lot 1 kan voorzien in een oprit in combinatie met toegangspad met een totale breedte van maximaal 6m. Een apart toegangspad van 1,5m wordt niet toegestaan. Lot 2 kan voorzien in een oprit van maximaal 3m breed en een toegangspad van 1,5m breed of voorziet een gecombineerde toegang met een totale breedte van maximaal 4,5m. De opritten van loten 3 en 4 worden geclusterd. Lot 3 kan voorzien in een oprit van maximaal 3m breed en een toegangspad van 1,5m breed of voorziet een gecombineerde toegang met een totale breedte van maximaal 4,5m. Lot 4 kan voorzien in een oprit in combinatie met toegangspad met een totale breedte van maximaal 6m. Een apart toegangspad van 1,5m wordt niet toegestaan. De rest van de voortuin dient met groenelementen te worden ingericht en eventueel fietsenstapplaatsen voor zover er in de woning/garage geen ruimte voor voorzien kan worden.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- tuininfrastructuur: inrichting van de tuin Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	- Binnen de zone voor achtertuin zijn zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...). - De gezamenlijke oppervlakte van de overdekte constructies is beperkt tot 40m². De totale hoogte bedraagt maximaal 3,50m. De tuinberging/serre/vrijstaande garage wordt op minimaal 1m van de perceelsgrenzen ingeplant of kan tegen de perceelsgrenzen worden opgericht, mits akkoord van de burens. De constructies worden ingeplant op minimaal 3m achter de zone voor de bijgebouwen. - Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout of metaal. - niet overdekte tuinconstructies in de achtertuin (verharding, zwembad) zijn toegelaten met een gezamenlijke maximum oppervlakte van 80m² (inclusief terras van maximaal 20m²) en op minimum 1m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. In de zijtuin is enkel een toegangspad met een breedte van maximaal 1m toegestaan. In de voortuin zijn enkel een oprit/toegangspad toegestaan. - In de voor- en zijtuin geldt een bouwverbod voor overdekte constructies. - Een eventuele veranda kan worden aangebouwd binnen de zone voor hoofd- en bijgebouwen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Erfscheidingen: afsluitingen tussen de loten.	Binnen de strook voor bijgebouwen en achter de zone voor bijgebouwen mag een scheidingsmuur op de perceelsgrens worden opgetrokken van maximaal 2m hoogte en maximaal 3m lengte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning. De afsluiting in de zij- en achtertuin bestaat uit een streekeigen haag, een draadafsluiting of een houten afsluiting met een maximale hoogte van 2m. Mits akkoord van de burens kan de afsluiting op de perceelsgrens worden opgericht, Een gesloten afsluiting (bijvoorbeeld een muurtje of haag) in de voortuin mag maximaal 1m hoog zijn. Indien het een open afsluiting is, is een hoogte van 2m toegestaan.