

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN
Loten 1 Open bebouwing

0. Algemeen voorschrift

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdgebouw heeft als functie het wonen. Er is gekozen voor open bebouwing voor de aansluiting met de bestaande omgeving. Meergezinswoning zijn hier niet wenselijk aangezien deze zich niet in de onmiddellijke omgeving bevinden. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. 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. De oppervlakte van de toegelaten bebouwing incl. hoofdgebouw en bijgebouwen is beperkt tot 261 m ² .

1. GEBOUW

Bestemming: eengezinswoning.

1.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Volgens verkavelingsplan. Ook eventuele bijgebouwen dienen te worden ingericht in de zone voor hoofdgebouwen met een totale max. opp. van 75 m ² . De toegelaten bebouwing voor hoofdgebouwen, incl. bijgebouwen, is beperkt tot 261 m ² .

1.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume is niet vastgelegd voor de loten.	Bouwdiepte: min. 9m00 - max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan Bouwbreedte: min. 8m00 - max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan

1.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Max. 23m00 TAW (maximum 11m00 boven 12m00).

1.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van de wettelijke geluids- en isolatienorm.	Kroonlijsthoogte: max. 18m50 TAW (maximum 6m50 boven 12m00 TAW) bij hellende daken. max. 19m00 TAW (maximum 7m00 boven 12m00 TAW) bij platte daken.

1.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Hellend dak: Dakhelling tussen 0° en 60°. of plat dak

1.6. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen dit deel van de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en de omgeving.	Binnen de duurzaamheidsgedachte van de huidige ruimtelijke ontwikkeling is voor de verkaveling gekozen voor het type open bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en de omgeving. Open bebouwing in klassieke of hedendaagse stijl.

1.7. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Gevelmaterialen Gevelsteen met bepleistering of geverfd, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal in ondergeschikte oppervlakte als architecturaal accent. Dakbedekking Hellende Daken: Pannen, leien, zink, koper, riet Dakbedekking Platte Daken: Groen dak, EPDM-rubber, roofing, grindbedekking Zonnepanelen toegestaan.

1.8. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: <ul style="list-style-type: none">• Aangepast aan de contour van het bestaande bos• min. 5m00 van de westelijke zijdelingse perceelgrens. De toegelaten bebouwing voor hoofdgebouwen, incl. bijgebouwen is beperkt tot 261 m ² .

1.9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	2 bouwlagen, eventueel met extra kelder en zolder onder het dak.

1.10. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Kelder toegelaten.

1.11. UITBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

1.12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

1.13. OVERSTEEK T.o.v. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

1.14. ANDER VOORSCHRIFT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de VCRO.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Zorgwoningen en nevenbestemmingen zijn toegestaan.</p> <p>Complementaire functies tot max. 1/3^e oppervlakte gelijkvloers toelaten met volgende tekst (uit BVR 14-04-2000):</p> <p>§ 3. Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>3° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg.</p>

2. TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aanleg van verhardingen dient beperkt te worden tot het aanleggen van opritten, tuinpaden en een terras. Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden.</p>	<p>Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, oprit en toegangsweg mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten de bouwzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het groene karakter van de omgeving te behouden is het verplicht de niet bebouwde delen zo veel mogelijk aan te leggen met groenbeplanting.</p>	<p>Private tuinen.</p>

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
/	/

2.2. ZIJTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aanleg van verhardingen dient beperkt te worden tot het aanleggen van opritten, tuinpaden en een terras. Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden.	Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, oprit en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen en hoogstammige bomen.

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden is het verplicht de niet bebouwde delen zo veel mogelijk aan te leggen met groenbeplanting.	Private tuinen.

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Alle constructies verboden.

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aanleg van verhardingen dient beperkt te worden tot het aanleggen van opritten, tuinpaden en een terras. Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden.	Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, oprit en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen en hoogstammige bomen.

2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden is het verplicht de niet bebouwde delen zo veel mogelijk aan te leggen met groenbeplanting.	Private tuinen.

2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de strook voor hoofdgebouwen op het verkavelingsplan.</p> <p>Bijgebouwen buiten de te ontbossen strook schaden de opzet van het bosbehoud.</p>	<p>In de zones te behouden beboste groene ruimte naaldbos en te behouden beboste groene ruimte loofbos jonger dan 22 jaar' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.</p> <p>Eventuele bijgebouwen dienen te worden ingericht in de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p>Bouwhoogte bij platte daken: -Max. 15m50 TAW (maximum 3m50 boven 12m00 TAW)</p> <p>Bouwhoogte bij hellende daken: -Kroonlijsthoogte: max. 15m00 TAW (maximum 3m00 boven 12m00 TAW) -Nokhoogte: max 18m00 TAW (maximum 6m00 boven 12m00 TAW -Helling: 45°</p> <p>Eventuele bijgebouwen hebben een totale maximale oppervlakte van 75 m².</p> <p>De oppervlakte van de toegelaten bebouwing van hoofdgebouw incl. bijgebouwen is beperkt tot 261 m².</p> <p>Zelfde materialen als hoofdgebouw of hout.</p>

2.4. AFSLUITINGEN

2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten passen in de omgeving.</p>	<p>Enkel groene afscheidingen zoals haag of draadafsluiting.</p> <p>T.h.v. het te behouden bos dienen de afsluitingen te worden voorzien van een doorgang voor kleine zoogdieren.</p> <p>Afsluitingen mogen enkel voorzien worden op de perceelsgrenzen.</p>

2.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geen toelichting noodzakelijk.</p>	<p>Max. 2,5m hoog.</p>

2.5. ANDER VOORSCHRIFT TUIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>Het hemelwater dient in de eerste plaats te worden opgevangen op het perceel en verplicht hergebruik. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van hemelwater is van toepassing.</p> <p>Geen toelichting noodzakelijk.</p> <p>De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing.</p> <p>Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.</p>	<p>De opvang van het hemelwater dient te gebeuren op het perceel zelf met de verplichtingen van hergebruik en ter plaatse infiltreren.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen ofwel materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Voor de tuinstroken rond de gebouwen worden de kenmerken van het woonparkgebied opgelegd. Het niet bebouwde beboste gedeelte van de percelen moet als bos behouden blijven of aangelegd worden. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.</p> <p>Binnen het 'te behouden beboste groene ruimten, aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten.</p> <p>Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden bos' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.</p>
--	--

2.6. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het terrein heeft heel wat hoogteverschillen. Reliëfwijzigingen zijn mogelijk om aansluiting van de vloerpas van de woning met het maaiveld te kunnen realiseren.</p>	<p>Reliëfwijzigingen zijn toegestaan binnen de strook voor hoofdgebouwen.</p>