

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. 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
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. 3° nevenbestemming zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen hebben een voldoende diepte waardoor er de mogelijkheid bestaat voor het bouwen van een bijgebouw. Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat aparte bijgebouwen toelaatbaar zijn in beperkte mate. De bijgebouwen kunnen enkel dienst doen als bergplaatsen, hokken en autogarages en kunnen in geen geval een woonfunctie hebben.	Bijgebouwen zijn toegelaten met een totale oppervlakte van max. 40 m ² . Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Er is per lot maximaal 1 bijgebouw toegestaan binnen de zone voor bijgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet-bebouwde delen moeten voor 90% aan gelegd worden als groene ruimte.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen om voor het type 'half-open bebouwing.	Half-open bebouwing, met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Inplanting binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het plan. - voorgevel op de voorgevelbouwlijn - de niet-gemeenschappelijke zijgevel moet zich bevinden op minimum 3 meter afstand van de zijgrens van het perceel - de gemeenschappelijke zijgevel bevindt zich op de perceelsgrens Minimale afmetingen voor inplanting: -achtergevel: op minimum 9 meter achter de voorgevel en binnen de bouwstrook -voorgevelbreedte: minimum 6 meter

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving	Voorgevelbreedte minimum 6 meter, maximum zoals aangeduid op het plan Bouwdiepte eerste 9 meter verplicht op te richten Bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 1) voorgevel : 6,50 m 2) overige gevels: - tot op een diepte van 9 m: 6,50 meter - tussen 9 m en 13 m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel;

	- eventuele overige diepte: maximum 3,50 meter Dakvorm: 1) op een diepte van 9m: zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn helling van de dakvlakken: 45° 2) eventuele overige bouwdiepte: plat dak Vloerpeil Max. 0,3 meter boven straatniveau
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Gevelmaterialen: gevelsteen, bepleistering of geverfd, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximumoppervlakte van 20% per gevelvlak niet overschrijden.. Dakbedekking hellende daken: pannen, leien, zink of koper Dakbedekking platte daken: groen dak, roofing, EPDM-rubber Zonnepanelen en zonneboilers in het dakvlak zijn toegelaten.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen mag maximum voor 40 m²0 bebouwd worden. De gebouwen dienen na of gelijktijdig met het hoofdgebouw te worden opgericht. De beperking van het te bouwen gedeelte is opgelegd om te vermijden dat de bijgebouwen hetzelfde volume gaan aannemen als het hoofdgebouw/ verder is het niet wenselijk de achtertuin vol te bouwen	In de achtertuin is er per lot, 1 afzonderlijk tuinhuis, bergplaats of garage toegelaten met een maximum bebouwde oppervlakte van 40 m². Bijgebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 27 meter uit de voorgevel. Autogarages mogen binnen de bouwvrije zijtuinstrook opgericht worden, mits : - De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook. - Een zijgevel op de perceelsgrens. - Bouwhoogte : gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m - Dakvorm : plat dak - Bijkomend voor de carports : - Palen voorzien op min. 0,50 m van de perceelsgrens - Het platte dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens De oprichting van een dergelijke autogarage en carports kan slechts worden toegestaan op voorwaarde dat: 1° de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen. 2° door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt : - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager; - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn

	rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in een harmoniërend gevelmateriaal.
--	--

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De oppervlakte van de constructie en de hoogte van de bijgebouwen worden beperkt om te voorkomen dat de bijgebouwen hetzelfde volume gaan krijgen als het hoofdgebouw.	De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximum 40 m². Voor bijgebouwen geldt: - kroonlijsthoogte : max 3 meter - platte daken toegelaten (verplicht bij inplanting op de perceelsgrens) - hellende daken: dakhelling maximum 45° (verplicht op minimum 3 meter van de perceelsgrens), nokhoogte maximum 6 meter

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Het hoofdgebouw en de garage moeten één architecturaal geheel vormen.

2.4. 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. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	De opvang van hemelwater dient te gebeuren op het perceel zelf met de verplichtingen van herbruik en/of ter plaatse infiltreren. 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 m²) 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 zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

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 te behouden. Alle verhardingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunningen nodig zijn mogen worden aangelegd.	Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient gevrijwaard te worden.	Binnen de zone voor de achtertuin, zijn openluchtwembaden toegestaan op minimum 2 meter afstand van de perceelsgrenzen met een maximale oppervlakte van 50m².

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD In de zijtuinstrook en in de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn afsluitingen toegelaten op de perceelsgrenzen. AFMETINGEN: Tuinmuur, afsluitingen en haag: maximale hoogte 2 meter, met maximale hoogte van 0,40 meter voor de betonnen horizontale dwarsplaat van de draadafsluiting.