

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>oofdbestemming: Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld. Enkel lot 3 wordt met een mogelijkheid voorzien om het op te splitsen van één open bebouwing naar een bouwvolume met 2 wooneenheden.</p> <p>Voorzieningen voor 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 (De ondergeschikte wooneenheid dient één fysiek geheel te vormen met de hoofdwooneenheid, dewelke maximaal één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning, de eigendom op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis oftitarissen).</p> <p>Nevenbestemming: Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden ééngezinswoningen. - Zorgwoningen zijn toegelaten. <p>Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - Er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid; - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 50% van de gelijkvloerse verdieping;

1.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p><u>Lot 1 en 2: Grondgebonden ééngezinswoningen in halfopen bouwvorm</u> Voor de halfopen bebouwing is minimaal één zijgevel een volledig gesloten gevel.</p> <p><u>Lot 3: Grondgebonden ééngezinswoningen in open bouwvorm</u></p> <p>Het hoofdgebouw wordt volledig ingeplant binnen de grafisch aangegeven "zone voor hoofdgebouw", zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

1.3. Oppervlakte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afmetingen	Bouwbreedte : <ul style="list-style-type: none">- Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bouwdiepte : <ul style="list-style-type: none">- <u>Op het gelijkvloers</u><ul style="list-style-type: none">- Maximaal 17,00m- <u>Op de verdieping</u><ul style="list-style-type: none">- Maximaal 12,00m.

1.4. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none">- maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand.

1.5. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	Dakvorm: <ul style="list-style-type: none">- Hellend dak of plat dak In het geval van een hellend dak bedraagt de maximale dakhelling 40°.- Meerdiepte op het gelijkvloers dient te worden afgewerkt met een plat dak

1.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil gelijkvloers Het vloerpeil mag tot een max. van 0,30m boven het peil van de voorliggende weg worden aangelegd.	Vloerpeil gelijkvloers: <ul style="list-style-type: none">- max. 0,30m boven de as van de voorliggende weg.

1.7. KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte/dakrandhoogte	-Hellend dak <ul style="list-style-type: none">- Kroonlijsthoogte: max. 6.00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. Plat dak: <ul style="list-style-type: none">- Dakrandhoogte: max. 6.50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

1.8. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte	<ul style="list-style-type: none">- Nokhoogte zone hoofdgebouw: max. 11.00m (hellend dak) t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

1.9. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geschakelde bebouwing	Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling. De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn de dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling te volgen en dit akkoord dient toegevoegd aan de bouwaanvraag. Indien de aanpalende eigenaar niet akkoord is, dient de kroonlijsthoogte 6.00 m te zijn t.o.v. het vloerpeil, de dakvorm hellend en de dakhelling 40° .

1.10. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik: Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt.</p> <p>Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Overwegend baksteen en/of andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen;- Hoofdmateriaal: baksteen. Hout voor maximum 30% van de geveloppervlakte. <p>Dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor hellende daken: pannen of leien;- Voor platte daken: waterdichting afgedekt met grindballast of groendak. <p>Twee halfopen woningen dienen qua materialisatie (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen passende in de ruimtelijke context.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>

2. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.1. VOORTUINSTROOK (ZONE VOOR PRIVATEIVE VOORTUINEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. De maximale verharde oppervlakte in de voortuinstrook bedraagt 35% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook</p> <p>Inritten dienen tot een minimum beperkt te worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3,00m binnen de zone voor voortuinen toelaatbaar is.</p> <p>Oprichten van constructies in de voortuinzone is niet toegestaan.</p> <p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.</p>

2.2. ZIJTUINSTROOK (ZONE VOOR PRIVATIEVE ZIJTUINEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Het oprichten van constructies in de zijtuinzone werd enkel toegelaten in de vorm van een carport, welke uit te voeren als een open constructie.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Inrichting als representatieve zijtuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Het oprichten van gesloten constructies binnen de zijtuinzone is niet toegestaan. Voor de loten 1 en 2 is het oprichten van een carport mogelijk in de vorm van een open constructie. De carport wordt uitgevoerd met een max oppervlakte van 24 m². De carport wordt uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. De carport wordt verplicht uitgevoerd met een plat dak en met een dakrandhoogte van maximaal 3,50m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen zoals aangeduid op de terreinprofielen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.3. ACHTERTUINSTROOK (ZONE VOOR PRIVATIEVE ACHTERTUINEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Enkel een in omvang beperkt terras (max. 30m²) kan aangelegd worden in niet-waterdoorlatende materialen, op voorwaarde dat het hemelwater afwatert naar de aanliggende groenzones en rechtstreekse infiltratie mogelijk is.</p> <p>Het oprichten van constructies is toegestaan.</p>

Bijgebouwen:

De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

De vrijstaande bijgebouwen qua vorm en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwvolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.

De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.

Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

Bijgebouwen:**Bestemming:**

- Complementair aan residentiële hoofdbestemming
- Carport, garage, berging in functie van de woonbestemming, tuinbergingen, hobbyseres, schuilhokken voor huisdieren, speeltoestellen.

Inplanting:

- Inplanting dient te gebeuren binnen de "zone voor achtertuinen".

Op 1m van de perceelgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...)

OF

Op minder dan 1m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s).

Bouwhoogte:

- **Één** bouwlaag;
- Totale hoogte: **max. 3,50 m**

Dakvorm:

- Vrij te kiezen

Oppervlakte:

- Lot 1 en 2: max. **40 m²** en max. **10%** van de zone voor achtertuinen (gemeten vanaf de achtergevellijn)

Lot 3: max. **80 m²** en max. **10%** van de zone voor achtertuinen (gemeten vanaf de achtergevellijn) voor lot 3

Materialisatie:

- duurzaam, esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...)
- De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen – kleur en materiaal overeen te komen met de buur;

Beperkte reliëfwijzigingen zoals aangeduid op de terreinprofielen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Aard</p> <ul style="list-style-type: none">- Groenaanplanting, al dan niet versterkt met palen en draad ;- Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn. <p>Alle afsluitingen tussen percelen of naar het openbaar domein worden enkel gerealiseerd in streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop,...).</p> <p>Afsluitingen zijn max. 2,00 m hoog. Alle afsluitingen voor de voorgevelbouwlijn zijn max 1,20 m hoog.</p>