

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Ruimtelijke uitgangspunten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p>	<p>Ruimtelijke integratie en harmonie met de omgeving.</p>

1.2. Architecturale uitgangspunten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg,.... ▪ De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, ... (vooral dan wat betreft de inplanting van de twee bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdiepingen,...) 	<p>Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Openbaar domein ▪ Omliggende kavels ▪
<p>1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua uitzicht en duurzaamheid verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en moeten binnen de eigen kavel een onderling samenhangend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels moeten in volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p>	<p>Materiaalgebruik: kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.</p>
<p>1.2.3. Zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de</p>	<p>Zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.</p>

dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers op het hellende dakvlak.	
---	--

1.3. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend grondgebonden ééngezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.	Enkel grondgebonden ééngezinswoningen worden toegelaten. Melding inzake de creatie van een vorm van zorgwonen is eveneens toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Nevenbestemmingen worden niet toegelaten.

1.4. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het concept van deze verkaveling die het groene karakter van de omgeving respecteert, dienen constructies zoveel mogelijk beperkt te worden tot de hoofdgebouwen. Het wonen dient beperkt te worden tot de zone die voorzien werd als hoofdbouwwolume. De nokhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. Enkel bijgebouwen (tuinberging en carport), zonder woonfunctie of zonder nevenbestemming aan het wonen, zijn toegelaten.	Naast het hoofdgebouw en aansluitend met het hoofdgebouw in de zijtuinstrook zoals aangegeven op het verkavelingsplan is er verplicht een bijgebouw dienstig als tuinhuis/carport te bouwen.

1.5. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen. De voortuinen dienen de overgang van het publieke naar het private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.	Voortuinstroken: kwalitatieve overgangszone. Achtere tuinen: private tuinen Zijtuinen: private tuinen en zone voor bijgebouwen (zoals aangegeven op plan).

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' aangepast aan de omliggende typologieën.	Open bebouwingen met deels verplichte bouwvrije voortuin en zijtuinen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Het bewoners parkeren dient georganiseerd te worden op het eigen terrein. Op de loten dient er verplicht een tuinhuis/carport gerealiseerd worden in de bouwvrije zijtuinstrook met een maximale oppervlakte van 28,50m ² .

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw en bijgebouwen vastgesteld. Van deze maat kan niet afgeweken worden, aangezien ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw en bijgebouw vastgesteld zoals weergegeven op het verkavelingsplan; <ul style="list-style-type: none">- De zijdelingse, bouwvrije stroken bedragen minimaal 3 meter tenzij anders aangegeven op het plan- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 12 meter- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 12 meter- Bouwbreedte maximaal 7 meter

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 m. ten opzicht van de vastgelegde nulpas. Maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst. VLOERPEIL Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen dient gerealiseerd te worden zoals aangegeven op de plannen en op minimum 30cm boven de as van de voorgelegen weg.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.	GEVELMATERIALEN Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel een samenhangend harmonisch geheel vormen. Het is ook toegelaten niet herbruikt hout, afkomstig uit verantwoord beheerde bossen en/of bijdraagt aan het verantwoorde beheer van onze bossen, te gebruiken, met een maximum van 30% van de geveloppervlakte. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. De dakhelling is gelegen tussen 0° en 45°.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting dient te gebeuren in de zijtuinzone, zoals aangegeven op het plan. Bij plaatsing op de perceelsgrens dienen de bijgebouwen gekoppeld te worden.	Iedere bebouwing is verboden in de voortuinstrook en deels in de zone naast het hoofdgebouw. Het bijgebouw heeft de functie van tuinhuis/carport. Het is verplicht om op de laterale perceelsgrens een tuinhuis/carport met een maximale oppervlakte van 28,50m ² op te richten. Het tuinhuis wordt aansluitend met de carport ingeplant. Er worden geen losstaande bijgebouwen toegelaten in de tuinzone.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat ze geen storend element vormen en de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn binnen de verkaveling.	De maximale oppervlakte van het bijgebouw (tuinhuis/carport) mag maximaal 28,50m ² bedragen. Het tuinhuis zelf mag een maximale oppervlakte hebben van 10m ² en dient gekoppeld aan de carport te worden voorzien. De hoogte van de bijgebouwen is beperkt tot 3,00m. De afwatering dient op het eigen terrein te worden gerealiseerd.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die duurzaam en esthetisch verantwoord zijn (geen betonpanelen, geen metalen boxen,...). Het is ook toegelaten niet herbruikt hout, afkomstig uit verantwoord beheerde bossen en/of bijdraagt aan het verantwoorde beheer van onze bossen, te gebruiken. Enkel platte daken zijn toegelaten.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend moeten er maatregelen getroffen worden inzake de aan te leggen verhardingen. Het rioleringsstelsel dient tot op de perceelsgrens gescheiden te worden aangelegd met herbruik van regenwater.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Zonnepanelen op de hellende dakvlakken zijn toegelaten tot een maximum van 80% van de totale oppervlakte van elk dakvlak. Zonnepanelen op platte daken zijn eveneens toegelaten.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een terrein dat afhelt van rechts naar links.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn mag genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil, de overgangshelling naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van 6°. Enkel rondom de woning zijn plaatselijke reliëfwijzigingen toegestaan evenals in de zone

	<p>voor het terras.</p> <p>Ondergrondse garages en toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten. Ondergrondse kelders zijn wel toegelaten.</p> <p>Zwembaden zijn niet toegelaten.</p>
--	--

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 30m² en minstens 1 m van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal 50% van deze voortuinstrook verhard worden, dienstig als toegang tot de gebouwen.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het groene karakter te accentueren zijn enkel groene afsluitingen toegestaan.</p> <p>Om een maximale privacy te garanderen dient er op de perceelgrens tussen lot 1 en lot 2 een tuinmuur opgericht te worden.</p>	<p>De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas, gecombineerd met een levende groenstructuur, tot een maximum hoogte van 2 m.</p> <p>Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een levende haag of een paal met draad of draadgaas, gecombineerd met een levende groenstructuur, tot een maximum hoogte van 0,70m.</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Ter hoogte van de scheiding tussen lot 1 en lot 2 dient er verplicht een tuinmuur opgericht te worden met een maximale hoogte van 2m en een lengte van 5m gemeten vanaf de bijgebouwen.</p> <p>Deze tuinmuur wordt opgericht in dezelfde materialen als de hoofd- en bijgebouwen.</p> <p>Materialen die duurzaam en esthetisch verantwoord</p>

	<p>zijn (geen betonpanelen, geen metalen boxen,...). Het is ook toegelaten niet herbruikt hout, afkomstig uit verantwoord beheerde bossen en/of bijdraagt aan het verantwoorde beheer van onze bossen, te gebruiken.</p>
--	--