

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen zijn elk ruim genoeg voor een kwalitatieve eengezinswoning.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (in het bijzonder artikel 4.1.1 – 18° en artikel 4.2.4 §1). Of zijn latere wijzigingen.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoning wordt toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Rekening houdend met de perceelconfiguraties kan er slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming.</p> <p>Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.</p>	<p>Enkel een kleinschalig vrij beroep (advocaat, architect, ...) is aanvaardbaar.</p> <p>Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie. - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 50% van de bebouwde vloeroppervlakte. - Slechts 1 nevenfunctie per lot. - Enkel te voorzien op het gelijkvloers. <p>Ook de leefruimtes van de woning dienen op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet gelegen in een vrijstaande bijgebouw. - Geen belasting / hinder met zich meebrengt naar de omgeving toe. - De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming volledig op eigen terrein voorzien worden.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen los van het hoofdvolume worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw.</p> <p>Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats dat zich oriënteert op de eigen tuin.</p>	<p>Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna).</p> <p>Garagefunctie is uitgesloten in een vrijstaand achtergebouw.</p>

<p>De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid.</p> <p>Er dient voorkomen te worden dat er een overdreven terreinverharding ontstaat. De garagefunctie kan niet voorzien worden in een vrijstaande achterbouw.</p> <p>Voertuigen kunnen onoverdekt gestald worden in de voor- en/of zijtuin.</p> <p>Overdekt kunnen de voertuigen gestald worden in een inpandige garage en/of carports binnen het hoofdvolume en/of de zijtuinstrook.</p>	
---	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voortuinstraken 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.</p> <p>Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>Hierop bestaan echter 2 uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. - In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaard. 	<ul style="list-style-type: none"> - De voortuinstrook vormt een kwalitatieve overgangszone naar het openbaar domein, één parking per wooneenheid is toegelaten. - Private tuinen - Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Uitgezonderd: <ul style="list-style-type: none"> o Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. • Een carport in de zijtuinstrook voor zover: <ul style="list-style-type: none"> o Slechts aan één zijde van het hoofdvolume. o Het volume ondergeschikt blijft. o Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven o De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie) o Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd. o Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. Minstens op 0,50m terugliggend – maximaal 1,50m terugliggend. o Het volume maximaal 7m diep is. o Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar. - Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type halfopen bebouwing (4 loten) en open bebouwing (1 lot).	De woningen worden in halfopen (loten 9, 10, 11 en 12) of open verband (lot 6) opgericht.

2.1.B. 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 het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit, event. parking en tuinpaden vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden.</p> <p>De inplanting van de gebouwen gebeurt voor elke lot op meer dan 6m van de rooilijn. Dit zodoende dat, indien gewenst, een wagen probleemloos kan parkeren op het privaat domein.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan- Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelgrens

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.</p> <p>In het straatbeeld vinden we hoofdzakelijk hoofdvolumes met hellende daken terug.</p> <p>Het gabarit van de halfopen bebouwingen dient op elkaar aan te sluiten. De bepaling van de kroonlijsthoogte, dakvorm en – helling gebeurt dan ook best in overleg tussen de beide eigenaars van de halfopen aaneensluitende woningen.</p> <p>Er wordt uitgegaan van een verplicht</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 meter vanaf de bouwlijn tot achtergevellijn- Bouwdiepte verdieping: Maximaal 12m diep vanaf de bouwlijn <p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hellend dak• Maximum 2 bouwlagen met een

<p>bouwwolume zoals omschreven in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord'. Indien echter beide partijen akkoord gaan van hierop af te wijken kan dit binnen de maximaal toegelaten voorschriften. Dit impliceert dat beiden op dezelfde manier moeten bouwen zoals overeengekomen.</p> <p>Indien er een openbaar onderzoek wordt gehouden en er geen bezwaar ingediend wordt van de aangrenzende eigenaar wordt dit opgevat als akkoord gaan met de voorgestelde afwijkende bouwvorm zoals aangevraagd. De aangeschreven eigenaar gaat hierdoor dus akkoord van op dezelfde manier te bouwen als de buur.</p>	<p>kroonlijsthoogte van maximum 6,50m t.o.v. het maaiveld</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nokhoogte maximum 11,50m t.o.v. het maaiveld <p>Zonnepanelen en zonneboilers geïntegreerd in het hellend vlak zijn toegelaten.</p> <p>Dakvlakvensters zijn toegelaten. Enkel bij gelijkvloerse woningen zijn dakkapellen, standvensters en dakterrassen toegelaten, op voorwaarde dat ze beperkt blijven in afmetingen en dat ze het uitzicht van de dakvorm niet grondig wijzigen. Alleszins mag niet meer dan 1/8^{ste} van het dakoppervlak ingenomen worden door deze gebouwen en mag de kroonlijst niet onderbroken worden over meer dan 1/3^{de} van de gevelbreedte.</p> <p>Half-open bebouwingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gabarit tussen de halfopen woningen dient op elkaar aangesloten te worden. Het gabarit van de eerst vergunde woning is dus bepalend. - Door toe te stemmen aan andere afmetingen zoals opgelegd in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord' zal de aanbouwende dus dezelfde kroonlijsthoogte en dakhelling/vorm moeten oprichten. - Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: hellend dak • Dakhelling: 45° • Kroonlijsthoogte: 6,50m t.o.v. het maaiveld
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevel, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Betonpanelen of industrie gerelateerde materialen zijn niet toegestaan. Onder industrie gerelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Metalen gevelbeplating - Zichtbeton - Sandwichpanelen <p>Het gebruik van trespa-panelen kan</p>	<p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p>Algemeen: De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Betonpanelen of industrie gerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p>

aanvaard worden indien dit materiaalgebruik in een beperkte hoeveelheid aanwezig is aan het gebouw.	
---	--

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen dienen losstaand opgericht te worden in de zone voor tuinen.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten, zonder akkoord van de betreffende buur, op minstens 2m van de perceelgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelgrens gebouwd worden.</p> <p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.</p> <p>Bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan.</p> <p>Het voorzien van een tuinberging binnen het hoofdvolume is tevens mogelijk. In dat geval wordt er geen uitdrukkelijke beperking opgelegd wat de maximale oppervlakte van deze ruimte mag bedragen. De maximale contouren van het hoofdvolume dienen wel gerespecteerd te worden.</p>	<p>Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 25m² op 2m van de perceelgrenzen zijn toegelaten. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt.</p> <p>Iedere bebouwing in de voortuinstrook is verboden, ook als in de zone naast het hoofdgebouw.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p><u>In geval van platte daken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nok/kroonlijsthoogte max. 3,50m t.o.v. het maaiveld. <p><u>In geval van hellende daken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte max. 3,00m t.o.v. het maaiveld. - Nokhoogte max. 4,50m t.o.v. het maaiveld.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Kleinere constructies, zoals een kippenhok,</p>	<p>Materiaalkeuze idem als hoofdgebouw. Betonpanelen of industriegerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Kleinere constructies (tot 21m²), zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het</p>

<p>een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p>hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>
--	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen zoveel mogelijk beperkt moeten worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient te allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot maximum 30cm boven het niveau van de voorliggende weg. - Tot maximum 30m ten aanzien van de rooilijn. - Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. <p>Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de zone dichter dan 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen. - Op de gelijkgrondse berm. <p>In deze zone dient het niveau van de aangrenzende gerespecteerd te worden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages/carports zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>De toegang tot het perceel kan enkel genomen worden via de voortuinstrook van het eigen lot uit deze verkaveling.</p>	<p>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Deze afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop of wilde kamperfoelie en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Tussen de halfopen bebouwingen kunnen vanaf de achtergevellijn andere materialen</p>	<p>Bij voorkeur worden vegetatieve afsluitingen aangebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Levende hagen of struiken die een haag vormen. Allen bij voorkeur inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelgrens. - Maximum 2 meter hoog. <p>Bij niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter, eventueel dichtgemaakt tot 40cm hoogte, en geplaatst op, en indien geen onderling akkoord: tegen, de perceelgrens. Deze draadafsluitingen kunnen al dan niet begroeid zijn met klimplanten.

<p>(metselwerk, houten panelen), over een beperkte lengte, toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tussen halfopen bebouwingen mag op of net naast de perceelgrens het metselwerk van de gevel worden doorgetrokken tot 3 meter voorbij de achtergevel, tot een maximale hoogte van 2,40 meter. - Tussen halfopen bebouwingen mogen op of net naast perceelgrens houten panelen worden aangebracht tot 3 meter voorbij de achtergevel, tot een maximale hoogte van 2,40 meter. - Betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p><u>Uitzondering:</u> Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>
---	--

3.4. PARKEERGELEGENHEID

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van het perceel dient optimaal gevrijwaard te worden. Privacy hinder door verstoringen in de achtertuin dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.</p>	<p>Te voorziene minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (naar boven afgerond):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In functie van de woonbestemming: 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. - In functie van de nevenbestemming: 1 parkeerplaats per 20m² aan ruimte voor kleinschalig vrij beroep (advocaat, architect, ...). <p>Deze mogen enkel in de voortuin, zijtuin of in het hoofdvolume (toegankelijk via de voorgevel).</p> <p>Bezoekersparking kunnen enkel in de voortuin gerealiseerd worden.</p> <p>Op alle toekomstige plannen dient de organisatie van de voertuigen op eigen terrein weergegeven te worden.</p>

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Algemeenheden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mandelige muren, opgericht op de gemeenschappelijk perceelsgrens, dienen afgewerkt te worden in een duurzaam gevelmateriaal door de eerstbouwende. - Het is niet toegelaten om een continue drainage van het grondwater uit te voeren. Een tijdelijke bronbemaling voor het bouwen van de werken is evenwel toegestaan mits de nodige wetgeving in acht wordt genomen. - Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande wegsignalisatie, openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur. - Ieder ontwerp dient de oriëntatie voorop te stellen. Zowel qua opbouw van de

	<p>wooneenheden, als voorzien van gebouwen, verhardingen, terrassen en inritten.</p> <ul style="list-style-type: none">- Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin).
--	--