

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Het perceel is ruim genoeg voor een kwalitatieve eengezinswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden 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>Door de beperkte oppervlakte van het perceel, 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 functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten.</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 30% van de bebouwde vloeroppervlakte. - Slechts 1 nevenfunctie per lot. - Enkel te voorzien op het gelijkvloers. Ook de leefruimtes van de woning dienen op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden. - Geen belasting / hinder met zich meebrengt naar de omgeving toe. - De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming moeten volledig op eigen terrein voorzien worden. - Er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden. |

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Gezien er binnen de verkaveling enkel minimale tuinzones worden voorzien, zijn er geen bijgebouwen toegelaten.</p> | <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.</p> |

| | |
|---|--|
| Bijgevolg dienen alle functies voorzien te worden binnen het hoofdvolume van de woning. (garages, tuinbergingen, ...) | |
|---|--|

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <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"> - Private tuinen - Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. <p>Uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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"> ➢ Het volume ondergeschikt blijft. ➢ Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven ➢ De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie) ➢ Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd. ➢ Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. Minstens op 0,50m terugliggend – maximaal 1,50m terugliggend. ➢ Het volume maximaal 7m diep is. ➢ Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar. <ul style="list-style-type: none"> - Terreininrichting door het voorzien van paden, irtitten, 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 'half-open bebouwing'. | Half-open bebouwing. |

2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| 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. | <ul style="list-style-type: none"> - Inplanting zoals voorzien op het verkavelingsplan . - Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens |

| | |
|--|--|
| De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit en tuinpaden vormen hierop een uitzondering. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden. | |
|--|--|

2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig maar hoofdzakelijk 2 bouwlagen met zadeldak.</p> <p>Het gabarit van de halfopen bebouwingen dienen 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 half-open aaneensluitende woningen.</p> <p>Er wordt uitgegaan van een verplicht bouwvolume zoals omschreven in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord'.</p> <p>Indien echter beide partijen akkoord gaan van hierop af te wijken kan dit binnen de maximaal toegelaten voorschriften.</p> <p>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>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15 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"> - Plat dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m t.o.v. het maaiveld - Hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00m t.o.v. het maaiveld • Nokhoogte maximum 10,50m t.o.v. het maaiveld <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: overwegend hellende daken • Dakhelling: 45° • Kroonlijsthoogte: 6m t.o.v. het maaiveld |

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| 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 | <p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p>Dakvorm:</p> |

| | |
|--|---|
| <p>kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevel, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Betonpanelen of Industriegereleerde materialen zijn niet toegestaan. Onder industriegerelateerde materialen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Metalen gevelbeplating - Zichtbeton - Sandwichpanelen <p>Het gebruik van trespapanelen kan aanvaard worden indien dit materiaalgebruik in een beperkte hoeveelheid aanwezig is aan het gebouw.</p> | <p>Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</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 industriegerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> |
|--|---|

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Het gaat om een zeer 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>De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</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. - 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> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige stedenbouwkundige aanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</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 zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte</p> | <p>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De toegang tot het perceel kan enkel genomen worden via de voortuinstrook van het eigen lot uit deze verkaveling.</p> | |
|--|--|

3.3. AFSLUITINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Tussen de half-open bebouwingen kunnen vanaf de achtergevellijn andere materialen (metselwerk, houten panelen), over een beperkte lengte, toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> | <p>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen, struiken en bomen. Allen inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. - Maximum 2 meter hoog. <p>Niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen zijn enkel toegestaan op of net naast de perceelsgrens tussen de half-open bebouwingen, vanaf de achtergevellijn en over een beperkte lengte. - 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. Privacyhinder 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 woonentiteit. - In functie van de nevenbestemming: 1 parkeerplaats per 20m² aan kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening. <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> |