

Dossiernummer: Bremstraat Zonhoven

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BIJSTELLEN VAN EEN VERKAVELING

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 worden toegelaten.</p>

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omgeving en zijn bestemming (landelijk woongebied) laten het niet toe om meergezinswoningen te voorzien. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.</p> <p>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>Loten 1, 2 en 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

BEPERKTE NEVENBESTEMMINGEN TOEGELATEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de ligging van het perceel aan de rand van de gemeente, kan er slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming. 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"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.

	<ul style="list-style-type: none"> - De nevenfunctie moet complementair zijn aan de woonfunctie. - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 100m². - Slechts 1 nevenfunctie per lot. - De nevenfunctie mag niet voorzien worden op de verdieping. <p>De leefruimtes van de woning dienen ook op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nevenfunctie mag niet ingericht worden in een vrijstaand bijgebouw. - De nevenfunctie mag geen belasting / hinder met zich meebrengen naar de omgeving toe. - De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming moet volledig op eigen terrein voorzien worden. Indien de nevenfunctie teveel parkeerplaatsen vereist en daardoor een te hoge verhardingsgraad veroorzaakt op het perceel is deze niet toelaatbaar.
--	--

KLEINSCHALIG VRIJ BEROEP TOEGELATEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de ligging van het perceel in een woonlint (woongebied met landelijk karakter) met een achterliggend agrarisch gebied, aan de rand van de gemeente 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"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. - De nevenfunctie moet complementair zijn aan de woonfunctie. - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 100m². - Slechts 1 nevenfunctie per lot. - De nevenfunctie mag niet voorzien worden op de verdieping. <p>De leefruimtes van de woning dienen ook op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nevenfunctie mag niet ingericht worden in een vrijstaand bijgebouw. - De nevenfunctie mag geen belasting / hinder met zich meebrengen naar de omgeving toe. - De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming moet volledig op eigen terrein voorzien worden. Indien de nevenfunctie teveel parkeerplaatsen vereist en daardoor een te hoge verhardingsgraad veroorzaakt op het perceel is deze niet toelaatbaar.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

GEEN GARAGE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen los van het hoofdvolume worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw.</p>	<p>Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna) met een maximum oppervlakte van 40 m².</p>

<p>Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats die zich oriënteert op de eigen tuin. Dit met uitzondering van een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende goedgekeurde Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) van de gemeente Zonhoven én indien deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</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. Voertuigen kunnen onoverdekt gestald worden in de voor- en/of zijtuin. Overdekt kunnen de voertuigen gestald worden in een inpanidige garage en/of carports binnen het hoofdvolume en/of de zijtuinstrook.</p>	<p>(eventuele uitzondering: een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende goedgekeurde BGO van de gemeente Zonhoven)</p> <p>Garagefunctie is uitgesloten in een vrijstaand bijgebouw.</p>
--	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

BEBOUWBARE ZIJTUINSTROKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing. (Om de garantie te bieden dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen beperkt blijft dient in het hoofdgebouw minstens 1 interne garage/carport voorzien te zijn.)</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 vrijwaart. 	<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"> ➤ Slechts aan één zijde van het hoofdvolume. ➤ 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 2,00m terugliggend. ➤ Het volume maximaal 7m diep is. ➤ Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar.

	- Terreinrichting 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 'open bebouwing' voor lot 3	Open bebouwing.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing voor loten 1 en 2	Halfopen bebouwing.

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 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inplanting op 5m van de rooilijn. - Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens. - Private tuinen met een minimale diepte van 10m (tussen achtergevel en achterste perceelsgrens)

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 meter vanaf de bouwlijn (5m van de rooilijn van de Bremstraat) tot achtergevellijn - Bouwdiepte verdieping: Maximaal 10m diep vanaf de bouwlijn (5m van de rooilijn van de Bremstraat) <p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

<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. Er wordt uitgegaan van een verplicht bouwvolume zoals omschreven in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord'. Indien echter beide partijen akkoord gaan om hierop af te wijken kan dit binnen de maximaal toegelaten voorschriften. Dit impliceert dat beiden op dezelfde manier moeten bouwen zoals overeengekomen. 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 om op dezelfde manier te bouwen als de buur.</p>	<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>Halfopen 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 met 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
<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 gevels, 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>Afwijkende materialen (beton, gevelbekleding in plaatmateriaal,...) dienen gemotiveerd toegelicht en aangevraagd te worden.</p>	<p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p>Dakvorm: 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>Afwijkende materialen (beton, gevelbekleding in plaatmateriaal,...) dienen gemotiveerd toegelicht en aangevraagd te worden.</p>

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 1 m van de perceelsgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens 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. Dit met uitzondering van een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende goedgekeurde Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) van de gemeente Zonhoven én indien deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</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 zijn. De maximale contouren van het hoofdvolume dienen wel gerespecteerd te worden.</p>	<p>Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40m² op 1 m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens 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, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze</p>	<p>Materiaalkeuze in harmonie met het hoofdgebouw. De gekozen materialen dienen op alle vlakken duurzaam te zijn.</p> <p>Betonpanelen of industriegerelateerde materialen zijn in principe 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 hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>

steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

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>Eventueel: Uit het verkavelingsdossier kon niet afgeleid kan worden op welk terreinniveau de aangrenzende percelen gelegen zijn. Gezien er onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om een gegronde beoordeling te maken of terreinprofielen noodzakelijk/gewenst zijn en welke invloed deze zullen hebben op de omgeving worden er beperkingen opgelegd die vrij ruim opgevat zijn.</p> <p>Binnen de toekomstige omgevingsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen kan dus blijken dat er alsnog hinder kan ontstaan ondanks dat het voorstel begrepen blijft binnen de opgelegde voorwaarden. In dat geval kan het voorstel alsnog geweigerd worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dienen alleszins op het eigen terrein opgevangen worden.</p> <p>De toekomstige omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen dient 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>De toekomstige bouwheer dient zich te realiseren dat hoogstwaarschijnlijk grote niveauverschillen op zijn terrein aanwezig zullen blijven.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</p>	<p>Reliëfwijzigingen kunnen maximaal 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 alleszins niet worden toegestaan:</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 zoveel als mogelijk bewaard te blijven en enkel aangepast indien het niveau gelijk getrokken wordt met de aangrenzende eigendom, tenzij uit een gefundeerde aanvraag blijkt dat hierop afgeweken wordt.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige omgevingsaanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt 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 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>Maximaal waterpasserende verharding.</p> <p>Kunstgras wordt niet toegestaan wegens het niet-duurzaam karakter eigen aan dit materiaal.</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> <p>Max. 50% van de voortuinstrook mag verhard worden.</p> <p>Het overige gedeelte moet groen aangeplant worden.</p> <p>Eventuele afwijkingen hierop kunnen enkel, gemotiveerd, worden toegestaan bij nevenactiviteiten.</p> <p>Deze mogen echter niet leiden tot een volledige verharding van de voortuinstrook.</p> <p>Verhardingen maximaal waterpasserend uit te voeren.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Kunstgras is niet toegelaten.</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>Bij draadafsluiting dient onderaan een vrije ruimte van 15cm voorzien te worden zodat beschermde dieren zoals egels er onder door kunnen migreren.</p> <p>Eventueel:</p> <p>Tussen de halfopen 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, onderaan tot min. 15cm boven het maaiveld. Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan. - Muur in metselwerk, houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p>Niet-vegetatieve afsluitingen: - in geval half-open bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter, onderaan tot min. 15cm boven het maaiveld. Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan. - Muur in metselwerk, houten panelen zijn enkel toegestaan op of net naast de perceelsgrens tussen de halfopen bebouwingen, vanaf de achtergevellijn en over een beperkte lengte. - betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p>Ondoorzichtige (gesloten) afsluitingen: maximum 1 meter hoog in de voortuinstrook.</p> <p>Uitzondering: Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>

IN GEVAL VAN ADVIES ANB	
<p>Toelichting</p> <p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij draadafsluiting dient onderaan een vrije ruimte van 15cm voorzien te worden zodat beschermde dieren zoals egels er onder door kunnen migreren.</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p><u>Afsluitingen dienen voorzien te worden in:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inheems, streekeigen groen - Draadafsluiting met inheemse klimop (<i>Hedera helix</i>) of wilde kamperfoelle (<i>Lonicera periclymenum</i>) met onderaan een vrije ruimte van 15cm. <p><u>Locatie hagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen mogen op de perceelsgrenzen voorzien worden. Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. <p><u>Hoogte afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 2 meter hoog. <p><u>Niet-vegetatieve afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan. - 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></p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>

3.4. HOOGSTAMMIGE BOMEN

IN GEVAL ER BOMEN AANWEZIG WAREN TIJDENS DE VERKAVELINGSAANVRAAG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij het ontwerp van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met de bestaande hoogwaardige boom.</p> <p>De volgende beschermingsmaatregelen i.f.v. de bomen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen verkregen wordt, dienen nageleefd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, verhardingen, inritten of toegangen worden voorzien in een straal van 5 meter vanuit de stam van de hoogstam. - Op alle omgevingsaanvragen moeten de bomen met de juiste plaats vermeld worden evenals de grootte van de kruinprojectie. - Bij het graven van sleuven in functie van de voorziening van leidingen (gas, elektriciteit, water, ...) dienen maximale 	<p>De bestaande hoogwaardige bomen dienen behouden te blijven.</p> <p>Het verwijderen van hoogstammige bomen is verboden tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hiervoor de uitdrukkelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen bekomen wordt - en hiervoor een omgevingsvergunning bekomen wordt. <p>Op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanvrager hiervoor de nodige gegronde motivatie toevoegt aan de omgevingsaanvraag waarom de boom / bomen verwijderd dienen te worden. - Indien de boom / bomen in slechte toestand zijn of een gevaar vormen, dient dit gestaafd te worden met een verslag van een European TreeTechnician. <p>Met uitzondering van:</p>

<p>maatregelen getroffen te worden om het wortelgestel van de bomen niet te beschadigen of de schade tot een minimum te beperken.</p> <p>Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie. • Tijdens bouwwerkzaamheden moet de hoogstamboom binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd. • Binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of beschadigingen in de lucht worden aangebracht. • Bij eventuele beschadiging, moet de wonde behandeld worden om aantasting te voorkomen. • Binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren of ondoordachte snoeiingen worden uitgevoerd. 	<ul style="list-style-type: none"> - De bomen in de bouwzone. Deze mogen mits uitdrukkelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het lot gekapt worden. <p>De effectieve kap kan enkel buiten het vogelbroedseizoen gebeuren. De boom wordt niet gesnoeid tijdens het opkomen of vallen van de bladeren.</p> <p>De takken mogen gesnoeid worden, maximaal tot het punt waar de tak maximaal 10cm doorsnede heeft en maximaal 20% van de kroon mag verwijderd worden. Het toppen, kandelaberen of ondeskundig insnoeien van de bomen is niet toegestaan.</p> <p>Ten alle tijden dienen de beschermingsmaatregelen omschreven in de toelichting toegepast te worden.</p> <p>Indien er bomen aangeplant worden dienen deze van het inheemse soort te zijn. OF Indien er bomen aangeplant worden kan er gekozen worden tussen kleinbladige linde (<i>Tilia cordata</i> GEEN cultuurvariëteit) en/of zomereik (<i>Quercus robur</i> GEEN cultuurvariëteit)</p> <p>Op alle omgevingsaanvragen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bomen met de juiste plaats vermeld te worden. - Omschreven te worden over welk type boom het gaat. - De grootte van de kruinprojectie weergegeven worden. - Vermelding gemaakt van de stamomtrek op 1m hoogte.
--	--

3.6. PARKEERGELEGENHEID

IN GEVAL WEL NEVENBESTEMMINGEN TOEGELATEN EN GEEN VRIJSTAANDE GARAGE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van het perceel dient optimaal gevrijwaard te worden. Privacyhinder door verstralingen 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 woonunititeit. - In functie van de nevenbestemming: te motiveren bij de omgevingsaanvraag in functie van de gewenste nevenactiviteit. Enkel nevenfuncties met een lage parkeerbehoefte worden toegelaten. <p>Deze mogen enkel in de voortuin, zijtuin of in het hoofdvolume (toegankelijk via de voorgevel).</p> <p>Bezoekersparking kan enkel in de voortuin gerealiseerd worden.</p> <p>Op alle toekomstige plannen dient de organisatie van de voertuigen op elgen terrein weergegeven te worden.</p>

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Algemeenheden	<ul style="list-style-type: none"> - Mandelige muren, opgericht op de gemeenschappelijk perceelsgrens, dienen afgewerkt te worden in een duurzaam gevelmateriaal door de eerstbouwende. - Dakkapellen mogen niet aangewend worden tot het creëren van een extra bouwlaag, ze dienen hoofdzakelijk tot verfraaiing van de gevelaanzichten en het voorzien van licht binnen het dakvolume. De breedte van de uitbouwen dient beperkt te worden tot maximum 30% van de gevelbreedte. Ze mogen niet tegen de mandelige perceelsgrens aangebouwd worden. - 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 wooneenheden, als voorzien van bijgebouwen, verhardingen, terrassen en inritten. - 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 van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is) - Toegang tot het perceel kan enkel via de voortuinstrook van het eigen lot uit de verkaveling genomen worden. - Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin).