

Stedenbouwkundige voorschriften

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.A Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken.</p> <p>Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen. Voorzieningen voor een 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.</p>	<p>ééngezinswoning, met inbegrip van zorgwoning wordt toegelaten.</p>

1.1.B Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 vierkante meter</p>

1.2. Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Constructies ondersteunend aan de inrichting van de hoofdbestemming	Hobbyserre, tuinhuis, garage of bergplaats
---	--

1.3. Bestemming niet bebouwd gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt bewust gecoördineerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, voor de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies aanvaard worden. Uitgezonderd: in de zijtuinstrook is een carport toegestaan mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.</p>	<p>Private tuinen</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies aanvaard worden. Uitgezonderd: in de zijtuinstrook is een carport toegestaan. Dit mits akkoord van de aanpalende eigenaar.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.A. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'	Open bebouwing met vier afgewerkte gevels,

2.1.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorgevelbouwlijn is de uiterste grens voor hoofdgebouwen aan straatkant	<p>Voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op verkavelingsplan. Op 6m achter de rooilijn.</p> <p>Vrijstaande zijgevels op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>

	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 17m diep voor de gelijkvloerse verdieping. - Op de eerste verdieping: maximaal 12m diep <p>Met akkoord van de aanpalende eigenaar is een carport mogelijk in de zijtuinstrook. Max. 8m diep 3m hoog met plat dak Minstens 2m in achteruitwijking van de voorgevel.</p>
--	---

2.1.C. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.</p>	<p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers max. 17m. - Bouwdiepte verdieping max. 12m. <p>Vrijstaande gevels op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak: <ul style="list-style-type: none"> • Max. 2 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van max. 6,50m - Hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> • Max. 2 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van max. 6,00m • Nokhoogte max. 11m <p>Dakhelling vrij</p> <p>Vloerpeil: max. 0.50m boven straatniveau.</p>

2.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p>	<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de</p>

<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle realisatie 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, enz., <p>Alle constructie, zowel hoofd- als 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..</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> <p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Vrij te kiezen</p> <p>DAKVORM</p> <p>Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p>
--	---

2.2 Voorschriften bijgebouw(en)

2.2.A Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.</p> <p>Daarom wordt er geopteerd om de bijgebouwen te voorzien in de tuin achter het hoofdgebouw.</p>	<p>Bijgebouwen dienen opgericht te worden achter de hoofdbouw.</p> <p>Bijgebouw max. 40m² en op 1m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten.</p> <p>Met schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden.</p>

2.2.B. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van een bijgebouw wordt beperkt tot 3,5 nokhoogte zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Nokhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,50 m

2.2.C. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Geen kunstgras.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
--------------------	-------------------------------------

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Waterdoorlatende verhardingen toegelaten voor max. 25% van de tuinzone (open ruimte van de tuinzone na aftrek van bebouwd gedeelte)
--	---

3.3. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een hobbyserre, tuinhuis, garage of bergplaats opgericht worden. Max. oppervlakte 40m ² Voor de materialen zijn toegestaan deze van het hoofdgebouw, hout of metaal.

3.3. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	AARD Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad, draad met klimop en dergelijke) Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) kunnen toegestaan worden om de privacy te garanderen. AFMETINGEN Hagen en afsluitingen: maximale hoogte 2m.