

# Deze stedenbouwkundige voorschriften horen bij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van **14 juni 2024**

Algemeen directeur  
Leen Deneeyer

De burgemeester  
Eddy Timmermans

## Kroonlijsthoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het bestaande maaiveld of het straatpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 5.00 (+/-1.00)m. Wanneer er met een plat dak wordt gewerkt is de kroonlijsthoogte max. 6.50m. De aanbouw heeft een maximale hoogte van 3.50m.

## Dakuitvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	De helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 50°. Platte daken zijn eveneens toegelaten. De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

## Type gebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor het type 'Halfopen en open bebouwing' te kiezen.	Halfopen en open bebouwingen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.  Er wordt een eengezinswoning opgericht met familiaal karakter.

## Materiaalgebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept 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.	Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken in gevelsteen, crepie, natuursteen, hout, zink en/of leien. Duurzame materialen waarvan de textuur en de kleuren een harmonische integratie in de omgeving verzekeren.

## Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De opgelegde bouwdiepte is de gebruikelijke bouwdiepte die aangenomen wordt bij nieuwe verkavelingen.	De bebouwingen worden ingeplant op 6.00m achter de rooilijn ter hoogte van de rechthoek van de woning op lot 3. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15.00m op het gelijkvloers en 12.00m op de verdieping voor het hoofdgebouw. De inkomdorpel wordt voorzien op minimaal 30cm en maximaal 50cm boven het oorspronkelijk maaiveld of boven de as van de voorliggende weg, gemeten in het midden van de bouwlijn.

## Aantal bouwlagen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de naburige bebouwing en de zonering is het oprichten van een open of halfopen bebouwing met 2 woonlagenverantwoord.	Het gebouw telt maximum 2 woonlagen.

## Terrassen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 30m <sup>2</sup> worden aangelegd.

## Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van de helft van de gelijkvloerse oppervlakte.  Het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers is toegestaan op alle dakvlakken van het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw.

## Voortuin - verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte worden verhard. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

## Achtertuintuin - verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.

## Afsluitingen op de perceelsgrens - materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p><b>De afsluiting moet voldoen aan de bepalingen opgenomen in het Vrijstellingsbesluit.</b></p> <p><del>De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2.00m hoogte of uit een paal en draadafsluiting, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0.40m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag, muur of een paal met een draadafsluiting van maximum 0.80m hoogte.</del></p>

## Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op de ruimte in de achtertuintrook en de vloerindex, is het verantwoord om een bijgebouw te voorzien.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p><b>Het bijgebouw moet voldoen aan de bepalingen opgenomen in het Vrijstellingsbesluit.</b></p> <p><del>Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30m<sup>2</sup>. De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 3.00m voor de berging. De maximale nokhoogte bedraagt 4.00m.</del></p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze om de woning op een logische en aannemelijke manier te laten aansluiten op het bestaande maaiveld.</li> <li>- Deze tussen de rooilijn en de bouwlijn om op gepaste manier aansluiting te zoeken tussen het openbaar domein en de op te richten woning.</li> </ul>