

ZIE VOORWAARDEN.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn voorzien voor het oprichten van eengezinswoningen. Voorzieningen voor 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Plannen gevoegd bij het toelatingsbesluit afgeleverd door College van Burgemeester en Schepenen in zitting van : 04/01/2012... Op bevel: De Secretaris, De Burgemeester

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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, 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 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De mogelijkheid bestaat om ter hoogte van de achterste perceelsgrens een bijgebouw te voorzien.	In deze zone mogen bergplaatsen, hokken en garages voorzien worden.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen	Private tuinen

toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen deze verkaveling wordt gekozen om de wachtgevel van huis nr. 75 af te werken met een halopen bebouwing op lot 1 ; renovatie van de bestaande woning nr. 81 is voorzien en op de tussenliggende vrije ruimten (op loten 2 en 3) wordt telkens een open bebouwing voorzien.	2 open en 1 halfopen bebouwing en 1 bestaande (te renoveren) woning , zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze belangrijke constanten vormen binnen de verkaveling.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor de hoofdgebouwen vastgesteld.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>GABARIT Voor lot 1 verplicht over een breedte van 3.00m aan te sluiten op het gabarit van de bestaande woning. Overige breedte kroonlijst max 6.50m en nokhoogte 12.00m.</p> <p>Voor loten 2 en 3 kroonlijst max 6.50m en nokhoogte max 12.00m</p> <p>VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen.</p> <p>DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)**2.2.A. INPLANTING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet worden afgeweken omdat deze er voor zorgt dat er een voldoende grote aaneengesloten onbebouwde zone gecreëerd wordt.	Eventuele bijgebouwen zijn toegestaan op min 10.00m uit de achtergevelbouwlijn hetzij op min 3.00m uit de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpaler.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bebouwing mag max 10% van de perceelsopp. bedragen en de 75m² niet overschrijden. De bouwhoogte van de bijgebouwen is - max 3.00m tot bovenkant deksteen (verplichte dakvorm voor gebouwen op de perceelsgrens) -max. 6.00m tot de bovenkant van de nok van het zadeldak.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling dat het bijgebouw een architecturaal geheel wordt met het hoofgebouw.	Alle gevels moeten opgericht worden in gevelbaksteen of bepleistering eventueel te combineren met hout of metaal. Geen blinde gevels toegestaan.

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 of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**3.1. RELIEFWIJZIGINGEN**

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

ZIE VOORWAARDEN

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door verhardingen buiten de bouwzones te verbieden. De bouwvrije stroken van minimum 3 meter naast de zijgevels van de nieuwbouwwoningen evenals de volledige achtertuin dienen met "groen" aangelegd te worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (12 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen het hoofdvolume.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de oppervlakte van de tuinen is er voldoende privacy voor de toekomstige bewoners gegarandeert.	<p>AARD</p> <p>Op de perceelsgrenzen mogen enkel groene scheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluiting). Op de gemeenschappelijk bebouwde perceelsgrens mag er een tuinmuur voorzien worden met een max lengte van 2.00m achter de achtergevelbouwlijn</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter</p>