

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming - De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaat kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de bouw van de woning. - De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.	HOOFGEBOUW <u>Bestemming</u> <ul style="list-style-type: none">• ééngezinswoningen met hoofdbestemming wonen. Nevenbestemmingen op het gelijkvloers zijn niet toegestaan Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten.
Bepalingen met betrekking tot bebouwing - 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 eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : <ul style="list-style-type: none">o het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,o de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);o de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. - Alle constructies, 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. - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.	<u>Bouwvorm</u> <ul style="list-style-type: none">• Open bebouwing lot 1en 2 (4 vrije gevels)

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.

Inplanting

- De voorgevel: op **minimaal 16m84** uit de aslijn van de Weg naar As en zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
- De zijgevels: op **minimaal 3m00** van de zijdelingse perceelgrenzen en zoals op het plan aangeduid.

Afmetingen

- Bouwdiepte: Lot 1: gelijkvloers: **maximaal 15m00**
verdieping : **maximaal 12m00**

- Terrassen worden op de verdieping niet toegestaan

- Bouwhoogte: **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst
- Nokhoogte: **maximaal 11m00**, t.o.v. van het wegpeil
- Dorpelhoogte: minimaal 0,30 m boven het wegpeil.
- Dakhelling: zadeldak
 - Kroonlijsthoogte: 6,40 m
 - Nokhoogte: 11,00

ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan, gelegen tussen de achterzijde van de zone voor nieuw op te richten woningen en de achterste perceelsgrens.

De zone voor achtertuinen is bestemd voor de aanleg van tuinen. De zone dient hoofdzakelijk als open ruimte ingericht te worden.

Verhardingen voor het aanleggen van terrassen zijn eveneens toegelaten met een maximale oppervlakte van 20m².

Vrijstaande bijgebouwen

- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van kleine constructies, zoals kippenhok, hondenhok, tuinhuisje met een maximum van 12m².

De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.
Kleinere constructies, zoals **een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.** kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

ZONE VOOR VOORTUINEN

Zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan, gelegen tussen rooi- en bouwlijn. Diepte van de zone: 6.90 m

De zone voor voortuinen is bestemd voor de aanleg van voortuinen.

De zone dient integraal als open ruimte ingericht te worden. Een beperkt aantal parkeervoorzieningen worden toegelaten in functie van de bebouwing op het perceel. **De voortuin mag slecht voor noodzakelijke toegangen en parkeerplaatsen verhard worden.**

INRITTEN

- **Maximaal 1 inrit per lot met een breedte van maximum 4,5 meter,**
- **Inrit van lot 1 verplicht tegen de rechterperceelsgrens,**
- **Inrit lot 2 verplicht tegen linker- of rechterperceelsgrens.**

ZONE VOOR ZIJTUINEN

Zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan, gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en de woning. Breedte van de zone: min. 3.00 m

De zone voor zijtuinen is enerzijds bestemd voor de aanleg van tuinen en anderzijds bestemd als inrit naar de achtergelegen zone voor achtertuinen.

De zone dient integraal als open ruimte ingericht te worden.

Het is toegelaten om in de zone voor zijtuinen een toegang (helling of trap) te voorzien tot de ondergelegen kelderverdieping.

Open Carport

Een open carport in de zijdelingse tuinzone is toegestaan. Indien de carport gelegen is op minder dan 3 m van de aangrenzende eigendom is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist.

- **Bouwhoogte: maximum 3moo - Dakvorm: plat dak**

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.

- De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingplan en bij kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag

- Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het **bestaande reliëf maximaal gerespecteerd** worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

- **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). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

- **Inrichtingselementen:**

Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.

AFSLUITINGEN

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.

TERREINAANLEG

Reliëfwijzigingen worden beperkt en indien nodig toegestaan omdat het terrein hellend naar achteren afloopt.

De hoogte van de dorpel zal minimaal 0,30m boven het wegpeil zijn.

Het terrein zal niet of zeer beperkt opgehoogd mogen en zoveel mogelijk de helling volgen van de aangrenzende woning.

<p>Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering	<p>Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

Handtekening(en)