

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen worden toegelaten. Melding inzake de creatie van een vorm van zorgwonen is eveneens toegelaten.

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
Het bijgebouw wordt vrijstaand van het hoofdgebouw ingeplant. De nokhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeld bepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Naast het hoofdgebouw is er maximaal één bijgebouw dienstig als bergplaats, carport, garage of tuinhuis toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de op -en afritten. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Enkel niet vergunningsplichtige tuinuitrusting kan worden toegestaan.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type ' halfopen bebouwingen' op loten 1 en 2, een 'open' bebouwing op lot 3.	Halfopen en open bebouwingen zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw telt maximaal twee bouwlagen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. In de zijdelingse bouwvrije stroken mogen geen constructies of inrichtingselementen voorzien worden, tenzij mits akkoord van de eigenaar van het aanpalende lot of perceel en dat het "open" constructies betreffen. De bouwdiepte bedraagt maximum 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door een uniformiteit te creëren sluit de typologie aan bij het bestaande straatbeeld.	De kroonlijsthoogte bedraagt min. 5.00 m en max. 6.00 m (t.o.v. het dorpelpeil) voor hellende daken en wordt gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens ter hoogte van de voorgevel; De kroonlijst voor een platdak bedraagt max. 6,5m De nokhoogte wordt beperkt tot maximum 11m. Het dorpelpeil mag maximaal 0,5 m boven de as van de voorliggende weg liggen. Het grondpeil mag genormaliseerd worden tussen de voorgevel en de rand van de voorliggende weg. De woningen dienen per bouwblok een harmonisch architecturaal geheel te vormen; De kroonlijsthoogte en dakhelling van de eerste bouwer is bepalend voor de volgende, in geval van halfopen bebouwing. In geval geen akkoord kan bekomen worden met de aanpalende eigenaar (in geval van halfopen bebouwing), wordt de kroonlijsthoogte en dakhelling vastgelegd op respectievelijk 6m en 40°

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.	GEVELMATERIALEN Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Alle gevels op de grens dienen volwaardig afgewerkt te worden. DAKVORM Vrij te kiezen De dakhelling bedraagt maximum 50°.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting dient te gebeuren in de zone voor bijgebouwen. Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 december 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, wordt bepaald dat per woning 40 m ² oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kan opgetrokken worden zonder een stedenbouwkundige vergunning en zonder melding.	Het bijgebouw wordt ingeplant minimum 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens. Het heeft een maximale oppervlakte van 50 m ² .

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 3 m en de nokhoogte is beperkt tot maximum 4,5 m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Niet herbruikt hout is ook toegelaten. Zowel een plat dak als een hellend dak is toegelaten.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Zie ook punt 3.2. verhardingen.
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Zonnepanelen op de hellende dakvlakken zijn toegelaten tot een maximum van 80 % van de totale oppervlakte van elk dakvlak. Zonnepanelen op platte daken zijn eveneens toegelaten.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een terrein met hoogteverschillen.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Wel mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil, de overgangshelling naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van +/- 30°. Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten. Zwembaden zijn toegelaten in de achtertuin.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten de ze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 50 m ² en minstens 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwijderd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen kunnen over een beperkte afstand houten panelen geplaatst worden.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2 m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte. Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van twee meter, met een maximale lengte van tien meter per zijdelingse en achterste perceelsgrens, opgericht ter afsluiting van een goed, en in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw is toegelaten. De panelen worden niet ter hoogte van de voortuin geplaatst.