

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Er wordt geopteerd voor halfopen bebouwingen. | Op deze percelen worden enkel ééngesinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. |

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Er wordt rekening gehouden met de directe omgeving. | Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 50% van de gelijkvloerse oppervlakte. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Horeca wordt niet toegelaten. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. |

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| In de onmiddellijke omgeving komen zowel halfopen als open bebouwingen voor. | Op ieder lot kan één halfopen ééngesinswoning voorzien worden. Bij twee gekoppelde woningen (lot 1&lot 2, lot 3&lot 4) dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte over de volledige voorgevelbreedte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw van de eerst vergunde woning te worden gevolgd. Omwille van het vermijden van een onafgewerkt geheel dient bij -het niet als één geheel en gelijktijdig oprichten van twee aaneengesloten woningen- de scheidingsmuur afgewerkt te worden met een buitengevelsteen, opgevoegd volgens de regels der kunst. |

2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>De voorbouwlijnen moeten gevolgd worden zoals voorzien op het verkavelingsplan om een uniforme en harmonieuze inplanting van de woning te bekomen. Ook dienen er minimale afstanden tot de achterste perceelsgrenzen gerespecteerd te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de directe omgeving.</p> | <p>De inplanting van het hoofdgebouw en een eventuele achterliggende aanbouw dient zich te situeren binnen de bouwzone cfr. het inplantingsplan.</p> <p>Hierbij dient de voorbouwlijn te worden gevolgd en moeten de woningen over de volledige bouwdiepte de maximale breedte van de bouwzone aanhouden.</p> |

2.1.C. BOUWDIEPTE EN -VOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Op dergelijke manier wordt vermeden dat er onaanvaardbare ophogingen dienen te gebeuren. Het maaiveld van de bouwzone bevindt zich ongeveer 1m boven het peil van de as van de weg.</p> <p>Om te grote dakvolumes te vermijden, dient de helling van de daken beperkt te blijven tot max. 45°.</p> <p>De voorgevel betreft de gevel gericht naar de straatzijde.</p> <p>Bij twee gekoppelde woningen (lot 1&lot 2 en lot 3&lot 4) dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte over de volledige voorgevelbreedte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw van de eerst vergunde woning te worden gevolgd.</p> | <p>De woning kent een maximale bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan, nl. 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. Deze woning bestaat uit maximaal twee bouwlagen met plat of hellend dak. Ondergrondse bouwlagen, met uitzondering van de gebruikelijke onderkeldering, zijn verboden. Ondergrondse toegangen of garages zijn verboden.</p> <p>De minimale voor- en achtergevelbreedte bij een halfopen bebouwing bedraagt 7m.</p> <p>De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 1,1m boven het peil van de as van de voorliggende weg ter hoogte van het midden van de voorgevel van iedere woning.</p> <p>De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6,0m indien afgewerkt met een hellend dak en 6,2m indien afgewerkt met een plat dak</p> <p>Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,2 m t.a.v. het vloerpas..</p> <p>De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 45° waarbij de nok zich evenwijdig aan de voorgevel bevindt. Bij een plat dak is de totale hoogte maximaal 6,20 m.</p> |

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Er dienen mogelijkheden te worden geboden voor het bouwen van een woning met voldoende architecturale kwaliteiten. Een minimum aan grenzen en een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden. Wel dient er gelet te worden op de inpasbaarheid in de directe omgeving. | <p><u>Gevelmaterialen:</u> Duurzaam en identiek voor beide woningen.</p> <p><u>Dakvorm:</u> Hoofdgebouw: hellend dak (max. 45°) of plat dak en identiek voor beide woningen. De daken van de twee halfopen bebouwingen kunnen uitgevoerd worden als één zadeldak of als één schilddak.</p> <p><u>Dakaccenten</u> Uitbouwen en insnijdingen in het hoofdgebouw zijn niet toegelaten voor halfopen bebouwingen.</p> <p><u>Zonnepanelen en zonneboilers</u> In de dakvlakken van de woning en/of garage of bijgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.</p> |

2.2 VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

2.2.A. INPLANTING (VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er de mogelijkheid om bijgebouwen en een carport te voorzien. Garages dienen inpandig te zijn om verhardingen in de tuinzones te beperken. Carports moeten steeds open zijn aan voor- en achterzijde en dienen te worden afgewerkt met een plat dak om de groene zichten vanaf straatzijde te behouden. | <p>Bijgebouwen in de achtertuin zijn toegelaten met een totale maximale oppervlakte van 20 m². Garages of andere parkeervoorzieningen in de achtertuin zijn verboden.</p> <p>In de zijtuinstrook kan maximaal een open carport van 20 m² per kavel worden voorzien op 3 m van de voorbouwlijn. Een achterliggende aangebouwde berging is niet toegestaan. De carport dient bovendien afgewerkt te worden met een plat dak.</p> |

2.2.B. BOUWVOLUME (BIJGEBOUWEN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De hoogte wordt beperkt zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is. | De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00 m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,5m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 4,5m. Carports dienen steeds afgewerkt te worden met een plat dak en zijn open langs voor- en achterzijde. |

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|---|
| | De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout. |

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. | Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of half waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. |

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Aanzienlijke reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk. | Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauijzigingen voor de oprichting van de woning. Het ophogen van de tuinzone is niet toegestaan. De aanleg van terrassen op niveau van de woningen kan worden toegestaan over een max. bouwdiepte van 3,00m. Een 3,00m brede zone rondom het terras mag glooiend of in trapvorm worden aangevuld tot het terrasniveau. Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1,00m het oorspronkelijke maaiveldniveau worden aangehouden Afritten naar ondergrondse kelder of garage zijn verboden. |

3.2. VERHARDINGEN

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

| | |
|---|--|
| <p>Het is de bedoeling de verhardingen te beperken bij de bouwkavel in functie van het hemelwater en het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> | <p><u>Achtere tuin</u> Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies max. 80m² bedragen. Tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. M.u.v. terrassen moeten alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken i.f.v. terrassen zijn enkel toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is en zijn beperkt tot maximaal 30m².</p> <p>Buiten deze zones (met bebouwing en verharding) dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>De verhardingsoppervlakte (incl. alle niet-overdekte constructies zoals zwembaden) in de achtere tuinzone wordt beperkt tot maximaal 80 m² voor de gehele achtere tuinzone.</p> |
| <p>Het is geenszins toegelaten om de functie van de bestemming 'zijtuin' permanent te wijzigen in een andere functie / bestemming, zoals bijvoorbeeld een oprit naar de achtere tuin of een toegangsweg naar een achterliggend perceel.</p> | <p><u>Voortuin</u> In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p> <p>Indien én een inpandige garage en carport is voorzien, dienen de opritten te worden gebundeld tot één oprit van maximaal 5 m breed achter de rooilijn.</p> <p><u>Zijtuin</u> In de zijtuinstrook is een verharding tot max. 25% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de zijtuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen. De zijtuin kan geenszins dienen als een permanente toegangsweg tot de achtere tuin en/of achterliggende percelen.</p> <p>Indien én een inpandige garage en carport is voorzien, dienen de opritten te worden gebundeld tot één oprit van maximaal 5 m breed achter de rooilijn.</p> |

3.3. AFSLUITINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn | De <u>zijdelingse en achterste perceelsgrenzen</u> kunnen afgesloten worden met hagen, flexdraad of hout met een max. hoogte van |

| | |
|--|--|
| <p>tuinafsluitingen, die in het kader passen mogelijk, om de privacy te vrijwaren.</p> | <p>2m. Houten paneelafsluitingen zijn toegelaten (exclusief heidematten).</p> <p>In de <u>voortuinstrook</u> mag een dichte afsluiting tot een max. hoogte van 1,00m worden voorzien (incl. toegangspoort oprit). Een open draadafsluiting in de voortuin mag tot een hoogte van 2m.</p> <p>Bij gekoppelde bebouwing mag aansluitend op het bouwvolume op de perceelgrens een muur opgetrokken worden van max. 2,00m hoog en 4,00m lang.</p> |
|--|--|

3.4. PARKEERVOORZIENINGEN EN TOEGANGEN TOT DE WEG

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Parkeren dient georganiseerd te worden op eigen terrein.</p> | <p>Er dienen minstens 2 autostaanplaatsen (al dan niet inpandig) voorzien te worden op het lot. Opritten en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen. Opritten zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 3,5 m op de voorste perceelsgrens en rooilijn. Bij zowel een inpandige garage als een carport kan een gebundelde oprit van maximaal 5 m breed (en dit na de rooilijn) worden voorzien. Ondergrondse garages zijn verboden. Garages en andere parkeervoorzieningen kunnen niet worden voorzien in de tuinzones, met uitzondering van een carport in de zijtuinstrook op 3 m van de voorbouwlijn.</p> |