
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
De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten zijn voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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.

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'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.	Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de nevenfunctie mag max 100 m ² in beslag nemen; 3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder 4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn. Horecafuncties en handel zijn niet toegelaten

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling voorziet in een specifieke strook voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p>	<p>Enkel functies complementair aan het wonen en in functie van bergen zijn mogelijk. Een zuivere woonbestemming of nevenbestemming zijn niet toegelaten.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen: enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport,... Garages en carports enkel toegelaten in de schakelementen.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het niet bebouwd gedeelte werd in groen aangeduid op het verkavelingsontwerp.</p> <p>De zone rondom hoofdgebouw dient als tuin te worden ingericht en als dusdanig gehandhaafd.</p>	<p>Privétuin: iedere woongelegheden beschikt aansluitend op een leefruimte (woonkamer, keuken,...) over een private buitenruimte onder de vorm van een tuin.</p> <p>Aanleg van niet overdekte constructies (openluchtwembadenzwembad, siervijvers, terras, parkeerplaatsen, ...) toegestaan volgens het vrijstellingsbesluit.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet in de oprichting van een open- en halfopen eengezinswoningen.	Open-/halfopen- en gesloten bebouwing binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <u>Lot 1,6-12, 19-24, 28</u> : open bebouwing met schakelement en verplichte bouwvrije zijtuinstrook <u>Lot 13,18,25-27</u> : open bebouwing met een inpandige garage/ carport met verplichte bouwvrije zijtuinstroken <u>Lot 2-5</u> : halfopen bebouwing met schakelement <u>Lot 14-17</u> : halfopen bebouwing met een inpandige garage/ carport en verplichte bouwvrije zijtuinstrook

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de woningen dient te geschieden binnen de zone voor hoofdgebouwen. Bij de inplanting van de gebouwen moet zo veel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de ruimtelijke structuur.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen gearceerd weergegeven, de schakelementen/strook voor garage/carport is weergegeven in een gekruiste lijn en vastgesteld als volgt: <u>Lot 1,6-12 open bebouwing met schakelement</u> HOOFDGEBOUW - Voorgevelbouwlijn <ul style="list-style-type: none">• Loten 1 en 6 op 5,00m uit rooilijn• Loten 7-12 op 3,00m uit de rooilijn - bouwdiepte : max 15,00m - breedte : <ul style="list-style-type: none">• lot 1: voorgevel max. 9,00m – achtergevel max. 14,81m• lot 6: max. 9,00m• lot 7-11: max. 11,00m• lot 12: voorgevel max. 9,00m – achtergevel max. 16,67m

<p>Het schakelement kan dienst doen als auto- en fietsstalplaats, als bergruimte, ... een functie complementair aan het wonen.</p> <p>Bij de inplanting van de woningen wordt er rekening gehouden met het wegtracé van de Hannesblok. De inplanting van de woningen is evenwijdig aan de zijdelings perceelsgrenzen, de voorgevel wordt ingepland loodrecht op deze zijdelingse perceelsgrenzen met de hoek het dichtste bij de rooilijn op 6,00m evenwijdig gemeten met de rooilijn.</p> <p>De schakelementen worden op elkaar afgestemd, de voorgevel van de aanpalende elementen ligt steeds met de respectievelijke voorgevel van het schakelement gelijk. De schakelementen vormen een vormelijk, architecturaal geheel.</p> <p>De carport en/of garage van lot 13, 18 en loten 25 tot en met 27 dient voorzien te worden binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen, de zijtuinstroken blijven volledig vrij van bebouwing. Deze carport/garage kan uitgevoerd worden als inpandig maar ook voor of langs de woning geplaatst worden, zolang de bouwvrije zijtuinstroken gerespecteerd worden.</p> <p>Voor deze carport/garage dient een zone ten opzichte van de rooilijn gerespecteerd te worden zodat een auto voor de woning gestald kan worden. De bouwzone is voldoende ruim om dit binnen de bebouwbare zone te voorzien.</p> <p>Het schakelement kan dienst doen als auto- en fietsstalplaats, als bergruimte, ... een functie complementair aan het wonen.</p> <p>De carport en/of garage van de loten 14 tot en met 17 dient voorzien te worden binnen de</p>	<p>SCHAKELEMENT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorgevel: zoals weergegeven op grafisch plan op 6,00m achter de voorbouwlijn - min. 3,00m breed - bouwdiepte: max 9,00m - bouwvrije zijtuinstrook bedraagt: min. 3,00m <p><u>Lot 19-24, 28: open bebouwing met schakelement (Hannesblok)</u></p> <p>HOOFDGEBOUW</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorgevelbouwlijn op min. 6,00m uit de rooilijn (cfr. grafisch plan) - bouwdiepte : max 17,00m - bouwbreedte : <ul style="list-style-type: none"> • lot 19: max. 11,00m • lot 20-23: max. 10,00m • lot 24: max 10,45 • lot 28: max. 9,50m <p>SCHAKELEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorgevel: zoals weergegeven op grafisch plan - min. 3,00m breed, bouwdiepte: max. 9,00m - lot 19,21,23,24 en 28: schakelement 8,00m achter de voorbouwlijn - lot 20: schakelement 3,26m achter de voorbouwlijn, voorgevel schakelement gelijk met voorgevel schakelement van lot 19 - lot 22: schakelement op 6,00m achter voorgevellijn - bouwvrije zijtuinstrook bedraagt: min. 3,00m <p><u>Lot 13,18,25-27: open bebouwing met een inpandige garage/carport met verplichte bouwvrije zijtuinstroken</u></p> <p>HOOFDGEBOUW</p> <ul style="list-style-type: none"> - lot 13 en 18: Voorgevelbouwlijn op 5,00m uit de rooilijn - lot 25-27: voorgevelbouwlijn op 6,00m uit de rooilijn - <ul style="list-style-type: none"> bouwdiepte : max 17,00m - bouwbreedte : • lot 13: max. 14,00m • lot 18: max. 12,50m • lot 25-27: max. 9,60m <p>GARAGE / CARPORT</p> <ul style="list-style-type: none"> - lot 13, 18 binnen bouwzone voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het grafische plan –met de mogelijkheid om inpandig een dubbele garage/ carport te voorzien - lot 25-27 binnen bouwzone voor hoofdgebouwen (zoals aangeduid op grafisch plan verkaveling) <p><u>Lot 2-5: halfopen bebouwing met schakelement</u></p> <p>HOOFDGEBOUW</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorgevelbouwlijn op min. 5,00m uit rooilijn - bouwdiepte : max 15,00m - bouwbreedte: max. 7,00m <p>SCHAKELEMENT</p>
---	---

<p>bouwzone voor hoofdgebouwen de respectievelijke zijtuinstrook blijft volledig vrij van bebouwing. Deze carport/garage dient verplicht uitgevoerd te worden als inpandig.</p>	<ul style="list-style-type: none">- voorgevelbouwlijn: zoals weergegeven op grafisch plan op 6,00m achter de voorbouwlijn – min. 3,00m breed bouwdiepte: max 9,00m <p>Lot 14-17: halfopen bebouwing met een inpandige garage/carport en verplichte bouwvrije zijtuinstrook</p> <p>HOOFDGEBOUW</p> <ul style="list-style-type: none">- Voorgevelbouwlijn op 5,00m uit rooilijn- Bouwdiepte : max 17,00m- bouwbreedte :<ul style="list-style-type: none">• lot 14-15: max. 8,00m• lot 16-17: max. 9,00m <p>GARAGE / CARPORT</p> <ul style="list-style-type: none">- binnen bouwzone voor hoofdgebouwen
---	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor hoofdgebouw is als gearceerd aangeduid op verkavelingsontwerp.</p> <p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze,... niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar dient er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met de andere woningen van de verkaveling, meer bepaald in het geval van geschakelde bouwvormen dienen beide woningen een architecturaal geheel te vormen.</p> <p>De kroonlijsthoogte van de schakelelementen dienen verplicht aansluitend te zijn, de aansluiting van de schakelelementen dient kwaliteitsvol te gebeuren.</p>	<p>BOUWDIEPTE: Gelijkvloers: max. 15,00m of 17,00m (zoals aangeduid op grafisch plan) Verdieping: max. 15,00m of 17,00m vanaf de voorgevellijn (zoals aangeduid op grafisch plan) Dakbasis van het hellende dak: max. 12,00m vanaf de voorgevellijn</p> <p>BOUWHOOGTE Bouwhoogte gemeten vanaf het vloerpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 6,50m bovenkant kroonlijst voor woningen in open bebouwing met zadeldak - verplicht 6,50m bovenkant kroonlijst voor woningen in halfopen bebouwing met verplichte dakhelling van 45° - nokhoogte max 11,50m - max 7,00m voor vrijstaande woningen met plat dak - schakelelement: plat dak met kroonlijst verplicht 3,50m <p>De dakhelling is vrij te bepalen in het geval van open bebouwing. Bij gekoppelde bebouwing bepaalt de eerstbouwende de dakhelling, indien met hellend dak dienen beide kroonlijsten op elkaar aan te sluiten met de nok evenwijdig met de voorliggende weg. In het geval van twijfel/discussie wordt er gebouwd met een hellend dak van 45° en een kroonlijsthoogte van 6,50m.</p> <p>Idem voor de schakelelementen. De kroonlijsthoogte is vrij te bepalen, de eerstbouwende bepaalt de hoogte van het schakelelement. In het geval van twijfel/discussie wordt de kroonlijsthoogte vastgelegd op 3,50m.</p> <p>VLOERPEIL Peil van de woning ligt op 0,30m boven de kruin van de weg. De hoogtes worden gemeten tussen kroonlijst en maaiveld dat 30cm boven de weg mag liggen.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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> <p>Er wordt binnen het concept van de verkaveling er veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat het creëren van hedendaagse kwaliteitsvolle architectuur de drijfveer zal zijn om van deze verkaveling tot een aangename woonomgeving te laten worden.</p> <p>In het geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden in overleg met de aanpalende.</p>	<p>De gevelmaterialen mogen vrij bepaald worden i.f.v. de architecturale vormgeving van de woning. Bij voorkeur sluit het materiaalgebruik aan bij de kleuren en texturen van de woningen in de omgeving.</p> <p>De dakvorm van de vrijstaande woningen is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume</p> <p>De dakbedekking is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume</p> <p>Er moeten steeds degelijke en duurzame materialen gebruikt worden.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling voorziet in een specifieke strook voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De inplanting dient zo gekozen te worden dat er een maximaal bruikbare tuinzone, aansluitend op de woning beschikbaar blijft.</p> <p>De bijgebouwen doen dienst als tuinberging, deze dienen bij voorkeur maximaal gekoppeld te worden aan het bijgebouw van de buur conform het principe zoals aangegeven op het grafische plan.</p> <p>De waardevolle hoogstammige bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden. Deze vormen ruimtelijk een essentieel onderdeel van deze omgeving.</p> <p>Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor gebouwen op het verkavelingsplan</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen binnen de hiervoor voorziene zone van de achtertuin zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- de totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt<ul style="list-style-type: none">• lot 1-4: maximaal 10,00m²• lot 5-6: maximaal 20,00m²• lot 13: maximaal 50m²• lot 14-28: maximaal 40m²- eventueel vrijstaande gevels hetzij op minimaal 1,00m van de perceelsgrens, hetzij tegen de perceelsgrens, mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel.- bijgebouw is verplicht te bouwen met een platdak- bij inplanting tegen de perceelsgrens is een akkoord vereist van de buur, indien mogelijk dienen de bijgebouwen tegen de perceelsgrens gekoppeld worden, dit om de openheid van de verkaveling te vrijwaren.- voor lot 7-12 en 28 is er geen specifieke zone voorzien voor bijgebouwen. Voor deze loten geldt het maximaal behouden van de waardevolle hoogstammige bomen. <p>In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De min- en max afmetingen voor het bijgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.</p>	<p>Gemeten vanaf het maaiveld van de woning:</p> <ul style="list-style-type: none">- BOUWHOOGTE: max. 3,50m - platdak- Indien de bijgebouwen gekoppeld worden of tegen elkaar gebouwd worden, zullen deze met een zelfde kroonlijsthoogte van 3,50 m uitgevoerd dienen te worden.- De eerst bouwende bepaalt de hoogte van het bijgebouw. In het geval van twijfel/discussie wordt de kroonlijsthoogte vastgelegd op 3,50m

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>Alle constructies zowel hoofd- als bijgebouwen moeten worden opgetrokken te worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze dienen harmonisch te passen in de omgeving en dienen binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen.</p> <p>In het geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden in overleg met de aanpalende.</p>	<p>De gevelmaterialen mogen vrij bepaald worden i.f.v. de architecturale vormgeving van het hoofdgebouw. Bij voorkeur sluit het materiaalgebruik aan bij de kleuren en texturen van de woningen en bijgebouwen in de omgeving.</p> <p>De dakvormen de dakbedekking is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. De bijgebouwen hebben een platdak.</p> <p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Er moeten steeds degelijke en duurzame materialen gebruikt worden.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het reliëf maximaal gerespecteerd worden. Het gaat om een vlakterrein, reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inritten voor garages dienen tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte als in de breedte. Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Behoudens de noodzakelijke verhardingen dienen de voor- en achtertuinten alsook de bouwvrije zijtuinstrook met groen aangelegd te worden.	Noodzakelijke voorzieningen voor toegangen en opritten mogen voorzien worden alsmede terras en tuinpaden. De inritten naar de garages/carports dienen voorzien te worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De inritten hebben een maximale breedte van 3,00m. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terras en toegangen mogen voorzien worden. Alle verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte verharding is enkel toegelaten voor het verharderen van het terras mits ze afwateren naar de tuin. De oppervlakte van het terras bedraagt maximaal 6% van de oppervlakte van de kavel en bijkomend beperkt tot een maximale oppervlakte van 30,00m ² onafhankelijk van de grootte van de kavel.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone rondom het hoofdgebouw dient als tuin te worden ingericht en als dusdanig gehandhaafd. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok,... kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw worden toegestaan op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.	Aanleg van niet overdekte constructies (openlucht-zwembaden, zwembijvers, siervijvers, terras, parkeer- plaatsen, ...) toegestaan volgens de geldende gemeentelijke bepalingen voor het uitvoeren van dergelijke werken waarvoor een vrijstelling van vergunning geldt. het vrijstellingenbesluit. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan uitgezonderd lichtere constructies.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen zijn belangrijk om de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.</p> <p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke en landschappelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake de keuze voor de afsluitingen een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p>	<p>AARD Op de perceelsgrenzen mogen afsluitingen of hekwerken en groene scheidingsen aangebracht worden (hagen, ...) indien beide burens akkoord zijn.</p> <p>AFMETINGEN Afsluitingen, hagen en hekwerken: maximale hoogte 2 meter.</p> <p>Om privacyredenen worden dichte afsluitingen in de vorm van metselwerk, houten panelen enz. met een maximum hoogte van 2 m toegestaan op de zijdelingse perceelsgrens. Deze mogen echter enkel voorzien worden vanaf de voorgevellijn tot op 3 m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.</p>
<p>De voorgestelde werken dienen dan ook zo landschappelijk mogelijk ingepast te worden. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren, wordt er geopteerd om de afsluitingen uit te voeren met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. De schoonheidswaarde van het landschap maar ook van de stedelijke omgeving wordt hierdoor versterkt.</p>	<p>De overige afsluitingen moeten uitgevoerd worden als een groenaanplanting in de vorm van een haag of als draad met klimop of andere begroeiing met een maximale hoogte van 2 meter.</p> <p>In de voortuin dienen de afsluitingen van de zijdelingse perceelsgrenzen uitgevoerd te worden conform het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 (en eventuele latere wijzigingen), wat wil zeggen dat er open afsluitingen kunnen geplaatst worden met een maximale hoogte van 2 m en gesloten met een max. hoogte van 1 m.</p> <p>Vanaf de voorgevel naar de straat toe dient er omwille van verkeersveiligheid een afbouw in hoogte te gebeuren zodat op 3 m voor de rooilijn een hoogte van maximum 50 cm bereikt wordt. De eventuele afsluitingen op de rooilijn hebben een hoogte van maximum 50 cm.</p>

3.5. LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing.</p> <p>Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.</p> <p>Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.</p> <p>Bestaande maximaal te behouden bomen:</p> <p>Maatregelen om het maximaal behoud van de bomen te garanderen zijn onder andere dat het worteloppervlak van de boom wordt vrijgehouden, dat stam, wortels en kruin beschermd worden tegen beschadigingen, dat grondwaterverlaging enkel kan mits aangepaste maatregelen en dat grondophogingen vermeden worden.</p> <p>De aanwezige bomen in de achtertuinzone en de zone voor bijgebouwen dienen maximaal behouden te blijven. In het bijzonder de aanwezige houtwal ter hoogte van de loten 7 t.e.m. 12 en lot 28 dient maximaal gevrijwaard te worden.</p> <p>Toe te voegen landschapselementen:</p> <p>In het kader van de klimatologische uitdagingen en om het groene karakter van de verkaveling naar de toekomst te verzekeren, dient er per perceel voorzien te worden in de aanplant van een hoogstammige boom in de tuinzone, op de ruimere percelen is dit een boom van eerste grootteorde en op de kleinere percelen een boom van derde grootteorde.</p> <p>Voor de percelen die reeds beschikken over een hoogstammige boom geldt deze maatregel niet.</p>	<p>Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuinen siergewassen is er niet toegelaten.</p> <p>Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimten' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.</p> <p>Bestaande maximaal te behouden bomen:</p> <p>Bestaande hoogstammige bomen worden geïntegreerd in zowel het ontwerp van de verkaveling (ten opzichte van de inplanting van de gebouwen) als van de niet-bebouwde ruimte.</p> <p>Alle maatregelen dienen getroffen te worden voor het onderhoud en de optimale bescherming van deze beplanting.</p> <p>Indien de boom door overmacht gerooid dient te worden, dient er een vergunning aangevraagd te worden en moet deze vervangen worden door een nieuwe streekeigen hoogstamboom.</p> <p>Om het behoud van bomen langs Hannesblok en in de houtwal te beschermen, dient bij het bouwen van de woning een European Tree Technician (ETT) en een European Tree Worker (ETW) aangesteld te worden. Dit geldt voor de loten 7 t.e.m. 12 en voor de loten 24 t.e.m. 28.</p> <p>Toe te voegen landschapselementen:</p> <p>Per perceel dient er één boom aangeplant te worden in de tuin, indien er nog geen hoogstammige boom op het perceel staat.</p> <p>De grootteorde van de bomen verwijst naar de maximale toekomstige hoogtegroei:</p> <p>Loten > 500m²: bomen van 1e grootteorde: grote bomen die een maximale groeihogte kunnen bereiken van meer dan 20 m</p> <p>Loten < 500m²: bomen van 3e grootteorde (laagstammige bomen): kleine bomen waarvan de maximale groeihogte kleiner zal zijn dan 10 m</p>

4. voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p> <p>In kader van de duurzaamheid zijn fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak toegelaten, op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld ontstaat en geen hinder naar de omliggende percelen (bvb. in functie van schaduwwerking).</p>	<p>Plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften.</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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Elke woning dient voorzien te worden van een septische put Het huishoudelijk afvalwater moet verplicht aangesloten worden op een septische put vooraleer het mag geloosd worden in de gemengde riolering. De septische put dient in principe te voldoen aan de hiervoor vermelde definitie en aan de bepalingen van de "code van goede praktijk" en maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige aanvraag.</p>