

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING + EXTRA VOORWAARDEN P 5

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn enkele voorzieningen in de onmiddellijke omgeving, ter plaatse staan voornamelijk open bebouwingen en appartementen, de percelen zijn gelegen in woonzone met landelijk karakter. Het perceel is zeer moeilijk om nog verder te verdichten. Een woontypologie die zich hiertoe zou lenen is ter plaatse niet aangewezen. Daarom wordt geopteerd voor 2 eengezinswoningen in half-open bebouwing. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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 in halfopen bebouwing, 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'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, 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 / wooneenheid.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De loten beschikken over een ruime tuin, achter de achtergevel is nog minimaal 20 meter beschikbaar als tuin.	Een tuinberging met een maximale totale oppervlakte van: 30m²

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Ingericht als private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Halfopen bebouwing, gezien de ruimtelijke context. De percelen zijn gelegen aan de rand van de dorpskom.	Half- open, residentiële bebouwing die door hun schakeling één samenhangend architecturaal bouwvolume vormen met de woning op de belendende bouwkel aan de zijde van de mandelige muren.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de woningen dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is voor enerzijds parkeren en anderzijds groenaanplanting.	De bouwlijn situeert zich zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.C. AFMETINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor het hoofdgebouw zoals vastgesteld op het verkavelingsplan is de maximale bebouwbare zone. Er worden 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.	BOUWBREEDTE op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan. BOUWDIEPTE: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <i>ZIE EXTRA VOORWAARDEN</i> GABARIT Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 6.5m t.o.v. het vloerpeil en een nokhoogte van max. 11m t.o.v. het vloerpeil. In geval van een plat dak is de kroonlijsthoogte max. 7m. Dakvorm is vrij te kiezen. <i>ZIE EXTRA VOORWAARDEN</i> VLOERPEIL Min. 30cm boven het bestaande maaiveld.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de ligging van de kavels dient ernaar gestreefd te worden om een residentieel karakter binnen deze verkaveling te verwezenlijken. Dit zal ook dienen onderstreept te worden door het materiaalgebruik. Binnen dit concept wordt er evenwel een maximale architecturale vrijheid gegeven aan de bouwheer.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. ZIE EXTRA VOOKWAARDEN Blijvend zichtbare gevels op de gemene grens dienen afgewerkt te worden met een volwaardig gevelmateriaal (bv. bakstenen, sidings of leien...) DAKVORM De eerstbouwende bepaalt het gabariet (kroonlijst, nok,...) dat gevolgd dient te worden door de aanbouwende.

2.4. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.4.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuiberiging: Op het verkavelingsplan wordt er geen specifieke zone aangeduid voor de bijgebouwen, de bijgebouwen dienen zich evenwel te situeren achter het hoofdgebouw en op voldoende afstand verwijderd van de achtergevel van de woning.	Tuinberiging: De bijgebouwen worden ingeplant op minimum 1m van de zijdelingse en op minimum 1m van de achterste perceelsgrens (bouwkavel). Mits het akkoord van de belendende buur kan een inplanting op de perceelsgrens worden toegestaan. Er worden alleen bijgebouwen toegelaten. Voor de maximale oppervlaktes wordt er verwezen naar §1.2.

2.4.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter.

2.4.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen zijn aparte delen.

2.4. 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 perceel is op een relatief vlak terrein gelegen.	Reliëfwijzigingen dienen zich zoveel mogelijk te beperken tot de zone voor en zijdelings van de woning en tot een hoogte zodat een normaal niveau naar de dorpel mogelijk wordt (maximaal 4 tredes).

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. In deze zin dient de verharde oppervlakte beperkt te worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot een toegangsweg die loopt tot de achterzijde van de woning en of tot de bijgebouwen. Terrassen van max 30m ² buiten de bebouwbare zone van het hoofdgebouw zijn mogelijk. Daarenboven mag er max 5% van de perceelsoppervlakte verhard worden als tuinpad.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinbergings en garages of carports zijn mogelijk, zij dienen evenwel afgewerkt te worden in duurzame materialen evenwaardig met deze gebruikt voor de bouw van het hoofdvolume.	Tuinbergings of carports worden afgewerkt in evenwaardige materialen als deze gebruikt voor het hoofdvolume.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het residentiële karakter van de verkaveling te beklemtonen dient er gestreefd te worden naar zoveel mogelijk levende beplanting als afsluiting.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of draad met klimop van maximum 2m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de maximale hoogte 0,80m

EXTRA VOORSCHRIFTEN BIJ VERKAVELING/

Punt 2.1.C AFMETINGEN

Stedenbouwkundig voorschrift:

BOUWDIEPTE:

gelijkvloers 17 m

verdieping 12 m vanaf de voorbouwlijn gemeten

GABARIT:

Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,5m en een kroonlijsthoogte van 11m t.o.v. de nulpas van de woning.

Verplicht te bouwen met een hellend dak waarvan de noklijn evenwijdig is met de voorgevel.

2.1.D VERSCHIJNINGSVORM

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT:

GEVELMATERIALEN:

Het hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen in een kleur die in harmonie is met de naastliggende woning op lot 1.

Blijvende zichtbare gevels op de gemene grens dienen afgewerkt te worden in een volwaardig gevelmateriaal (baksteen, sidings of leien of een gelijkwaardig alternatief)

- Bijkomend wordt gevraagd om bovenaan het talud een streekeigen haag (gele kornoelje, haagbeuk, meidoorn, ...) aan te planten. Enerzijds om de visuele impact van de nieuwbouwwoningen te beperken, anderzijds om het historische beeld van het weiland, aansluitend bij de hoevewoning te behouden.