

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Lot 1-2-3-4-5 (open)

Gebouwen

Toelichting	Voorschrift
Naar de algemeen gangbare stedenbouwkundige normen kan de maximale bouwdiepte aangewend worden bij bouwen met één bouwlaag. Bij twee bouwlagen wordt de bouwdiepte beperkt op gelijkvloers en verdieping. De ruime bouwdieptes zijn te verantwoorden i.f.v. de ruime perceelsoppervlaktes en -dieptes.	Oppervlakte Voor de woningen van het type bungalow (één bouwlaag met eventueel kamers in het dakgedeelte), mag de maximale voorziene bouwzone worden benut. Voor woningen met twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwdiepte 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.
Gelet op geldende bouwverplichtingen (o.a. isolatienormen) worden voldoende hoge kroonlijsthoogtes aangenomen.	Kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.20m bij twee bouwlagen en maximaal 3.20m bij één bouwlaag.
Gelet op het landelijke karakter van de omgeving en het beschermd dorpsgezicht worden enkel zadeldaken toegelaten. Een beperkt plat dak kan, maar mag niet zichtbaar zijn vanaf straat.	Dakuitvoering De uitvoering van het dak is verplicht met een zadeldak is verplicht. De dakhelling is begrepen tussen 25° en 45°. Een beperkt plat dak welke niet zichtbaar is vanaf de straat is toegelaten. De bedaking zal bestaan uit leien, pannen of andere esthetische materialen. Fotovoltaïsche panelen en zonneboilers zijn toegelaten. Er worden zowel standvensters als dakramen toegelaten.
Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt. Gelet op het landelijk karakter van de omgeving en het beschermd dorpsgezicht wordt enkel gevelsteen toegelaten met eventueel beperkte accenten in andere materialen.	Materiaalgebruik Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden. Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen. Muurdelen kunnen beperkt afwerkt worden in natuursteen, pleisterwerk, beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen.
De breedte van de voortuinstrook en zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit de huidige stedenbouwkundige normen en de onmiddellijke omgeving.	Inplanting De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij. De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 5m, behoudens andere aanduidingen op het plan. De zijdelingse stroken met bouwverbod bedragen minimaal 3m, behoudens andere aanduidingen op het plan.

Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld en de gangbare normen.	Aantal bouwlagen De gebouwen bestaan uit maximaal twee bouwlagen en een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht. Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping zal uitgevoerd worden binnen de 0,35m, gemeten boven het peil van de as van belendende wegenis.
Een beperkte nevenfunctie is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.	Andere voorschriften Een deel van de woning (max. 25% van de vloeroppervlakte) kan gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep, diensten of handelsactiviteit.

Voortuinstrook

Rekening houdend met de afwatering van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.	Verharding Maximum 40% mag verhard worden als toegang tot woning of garage en parking. Ingeval de woning ook aangewend wordt voor een economische activiteit, mag de verharding maximaal 60% bedragen (deze extra oppervlakte dient evenwel met waterdoorlatende materialen aangelegd te worden).
De niet-verharde gedeeltes kunnen vrij aangeplant worden. Gelet op het straatbeeld en rekening houdend met het beschermd landschap zijn hagen verplicht aan te planten langs de straat. Om een zekere uniformiteit in het straatbeeld te garanderen worden beperkingen opgelegd qua soorten. Bestaande bomen dienen maximaal behouden te blijven. Om het landelijk en groene karakter te bestendigen dienen per bouwlot 2 hoogstammige bomen geplant te worden.	Groenaanleg De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras. Er dient verplicht een inheemse haag te worden aangeplant in de voortuin, evenwijdig met en op minimaal 0.5m van de rooilijn. Indien de woningen door één en dezelfde partij gebouwd worden zijn volgende soorten toegelaten: beuk, haagbeuk, veldesdoorn of liguster. Indien de loten door verscheidene partijen gebouwd worden is het verplicht een beukenhaag aan te planten. Hoogstammige bomen dienen minimaal op 2m van de perceelsgrenzen geplant te worden. Op elk bouwperceel dienen minimaal 2 hoogstammige bomen geplant worden indien deze nog niet aanwezig zijn. Dit kan zowel in voor- als achtertuin.
Er worden geen constructies in de voortuin toegelaten, behoudens 2 hekstijlen.	Constructies Er zijn geen constructies toegelaten in de voortuinstrook.

	Er zijn wel twee gmentste hekstijlen toegelaten met een maximum hoogte van 2m. Ze mogen eventueel dienstig zijn als brievenbus.
--	---

Zijdelingse strook

Een degelijke hemelwaterafvoer dient voorzien te worden bij aanleg van verhardingen.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd. De bouwheer zorgt voor een degelijke afvoer van het hemelwater en blijft verantwoordelijk voor eventuele waterschade bij aangelanden.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten.
Het open en landelijk karakter dient behouden te blijven.	Constructies Er zijn geen vaste constructies toegelaten.

Achtertuintrook

Functionele verhardingen zijn toegelaten.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij. Bestaande bomen dienen maximaal behouden te blijven. Om het landelijk en groene karakter te bestendigen dienen per bouwlot 2 hoogstammige bomen geplant te worden.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen dienen minimaal op 2m van de perceelsgrenzen geplant te worden. Op elk bouwperceel dienen minimaal 2 hoogstammige bomen geplant worden indien deze nog niet aanwezig zijn. Dit kan zowel in voor- als achtertuin.
De woningen en de bijgebouwen dienen een harmonieus geheel te vormen. Oppervlaktes van bijgebouwen worden gelimiteerd teneinde de verharde oppervlaktes te beperken.	Constructies Volgende afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: - tuinhuis, op te trekken in hout. - garage/bergplaats op te richten in dezelfde gevelmaterialen als de woning of beschermd hout. De afwerking dient te gebeuren met een plat dak of dezelfde dakhelling als de woning. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3.20m en de nokhoogte max. 4.50m. - Als vervanging van een garage kan ook een carport voorzien worden. De afzonderlijke bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 1m van de kavelgrenzen en 3m achter de uiterste achtergevellijn. Met wederzijds schriftelijk akkoord tussen de aanpalende eigenaars mag een garage/bergplaats op de perceelsgrens worden ingeplant.

	De maximale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt 40m². Het aanleggen van een zwembad of vijver is toegelaten. Deze dienen op minimaal 1m van de kavelgrenzen aangelegd worden.
--	--

Afsluitingen op de perceelsgrens

Zowel een levende haag als een draadafsluiting zijn mogelijk.	Materiaal Afsluitingen dienen verplicht uitgevoerd te worden met een inheemse haag. Deze kunnen aangevuld worden met een draadafsluiting.
Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.	Uitvoering De maximale hoogte bedraagt 2m.