

| STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | |
|---|--|
| 1.VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING HOOFDGEBOUW | |
| 1.1 Bestemming hoofdgebouw | |
| TOELICHTING | STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| 1.1.1 Hoofdbestemming | |
| Gemeenschapsvoorzieningen: openbare diensten, kinderdagverblijven, scholen, zorginstellingen,... Onder hinderlijke inrichtingen wordt begrepen: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken, e.d. | De zone is bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen met een residentieel karakter. Gemeenschapsvoorzieningen worden eveneens toegelaten als hoofdbestemming. Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone: - Kleinhandel en horeca; - Stalling van hinderlijke inrichtingen; - Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen; - Tank- en servicestations. Per woonegelegenheid is minimaal één garage, carport of openluchtstelplaats verplicht. |
| 1.1.2 Nevenbestemming | |
| Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen. Onder kleinschalige toeristische logies wordt begrepen: chambre d'hôtes, b&b's,... | Diensten, kantoren, vrije beroepen, werk- en opslagplaatsen en kleinschalige toeristische logies zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en indien de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. De nevenbestemming beslaat minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte. |
| 1.2 Inplanting | |
| Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening. De bouwdiepten, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel. Lot 4 kan op de perceelsgrens bouwen zonder blinde gevel, omdat deze gevel grenst aan het openbaar domein en niet uitkijkt op een naburig perceel voor bewoning. | <u>Zie aanduidingen op het verkavelingsplan:</u> <u>Afstand tot de rooilijn:</u> De voorgevel van het gebouw dient op de voorbouwlijn op minstens 3 meter van de rooilijn te worden opgericht. Bij koppelwoningen dient te worden aangesloten op de voorbouwlijn van de woning waar tegenaan wordt gebouwd. Ter hoogte van de opritten, garages of carports dient de gevel op minstens 5m van de rooilijn opgericht te worden. <u>De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen</u> van het hoofdgebouw bedraagt minimum 3 meter voor open bebouwing. Voor halfopen bebouwing bedraagt deze aan één zijde 0 meter en aan de andere zijde minimum 3 meter. <u>De afstand tot de achterkavelgrens</u> is minstens 8m. Voor de loten 1 tot 4 moet de woning tot op de oostelijke perceelsgrens gebouwd worden. Dit mag enkel voor de gelijkvloerse verdieping. Er worden geen muuropeningen toegestaan in deze gelijkvloerse gevel (met uitzondering voor lot 4). Voor de verdieping wordt een minimale afstand van 3m tot de perceelsgrens gerespecteerd. |

| | |
|------------------------------------|---|
| 1.3. Bouwdiepten | |
| Dit hoeft geen verdere toelichting | <p>Zie aanduidingen op het verkavelingsplan:</p> <p>De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximum 18 meter op de gelijkvloerse verdieping ingeval van open bebouwing en maximum 15 meter voor koppelbouw. Op de eerste verdieping wordt max. 12 meter diep gebouwd.</p> <p>Alle voorgaande bouwdieptes kunnen verder beperkt zijn door de in paragraaf 1.2 opgegeven afstanden tot de kavelgrenzen.</p> |
| 1.4 Bebouwbare oppervlakte | |
| Dit hoeft geen verdere toelichting | <p>Maximaal 50% van elk perceel kan bebouwd worden, blygebouwen inbegrepen. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> |
| 1.5 Bouwhoogte | |
| Dit hoeft geen toelichting | <p>De hoogte gemeten van het niveau van het voetpad tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. twee volledige bouwlagen, excl. een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden.</p> <p>De kroonlijsthoogte voor één bouwlaag en plat dak is minimaal 2.50m en maximaal 3.50m, voor een hellend dak is deze maximaal 3.00m.</p> <p>Bij twee bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6.50m, zowel bij plat als hellend dak.</p> |
| 1.6 Verschijningsvorm | |
| Dit hoeft geen verdere toelichting | <p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen.</p> <p>Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Één of meerdere dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,60m van de zijkavelgrenzen. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt 50% van de gevelbreedte.</p> <p>Voor de loten 1 tot 4 zijn de eerste drie meter vanaf de oostelijke perceelsgrens verplicht met plat dak uit te voeren.</p> |

| 2 VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING BIJGEBOUWEN EN CARPORTS | |
|---|--|
| TOELICHTING | STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| <p>2.1. Inplanting en verschijningsvorm</p> <p>De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.</p> | <p>In de tuinen kunnen losse bijgebouwen en carports voorkomen, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bijgebouwen mogen maximaal 40m² bedragen. - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 3.5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij. <p>In de onbebouwde zijdelingse strook is een carport toegestaan, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 2 meter achter de voorgevel; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter, een plat dak is verplicht; - minimaal 2 zijdes blijven open. |
| 3 NIET-BEBOUWDE GEDEELTE | |
| TOELICHTING | STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| <p>3.1 Verhardingen</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De voortuin is de zone, gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.</p> | <p>Minstens 1/3 van de voortuinstrook moet onverhard blijven.</p> |
| <p>3.2. Afsluitingen</p> <p>Onder open-afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas. Onder gesloten-afsluiting wordt oa. verstaan : Haag, hout, baksteen,...</p> | <p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter.</p> <p>De zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met beide een maximale hoogte van 1,00 meter.</p> <p>Voor de loten 1, 14, 15, 16 en 17 moeten de kavelgrenzen met de Molenstraat bestaan uit streekeigen levende hagen. Deze worden aangeplant door de aanvrager en moeten verplicht in stand gehouden worden.</p> |
| <p>4.3 Diverse</p> <p>Dit hoeft geen toelichting</p> | <p>Er is een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater. In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren. - Samenvoeging van verschillende loten is niet toegelaten. |

